



EL SECTOR INMOBILIARIO COMO AGENTE  
PROMOTOR DEL CRECIMIENTO URBANO.

# UN ANÁLISIS A LA EXPANSIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE CUENCA: SECTOR DE MISICATA, A PARTIR DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Tesis previa a la obtención del  
título de Arquitecta.

UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

**Directora:**

Arq. Ximena Salazar Guamán

**Autoras:**

Andrea Loja Torres

Johanna Ortiz Camposano

**Cuenca - Ecuador  
2016**



UNIVERSIDAD DE CUENCA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

EL SECTOR INMOBILIARIO COMO AGENTE PROMOTOR DEL  
CRECIMIENTO URBANO.

**UN ANÁLISIS A LA EXPANSIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL  
EN LA CIUDAD DE CUENCA: SECTOR DE MISICATA, A  
PARTIR DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES**

Tesis previa a la obtención del  
título de Arquitecta

**Directora:**

Arq. Ximena Alejandrina Salazar Guamán  
C.I.: 0104588355

**Autoras:**

Andrea Jacqueline Loja Torres  
C.I.: 0706257599  
Johanna Cristina Ortiz Camposano  
C.I.: 0104793161

**Cuenca - Ecuador  
Octubre 2016**





## RESUMEN

En las últimas décadas, el crecimiento de la población urbana a nivel mundial se ha intensificado, resultando en el incremento de la demanda de vivienda, esta demanda genera varios métodos de urbanización donde intervienen diferentes agentes como el mercado inmobiliario, cuyo estudio es clave para la correcta interpretación de la dinámica de la ciudad, así como para valorar sus tendencias futuras de cambio.

En el caso de la ciudad de Cuenca, desde hace varios años se enfrenta a un proceso de desarrollo y expansión considerable, donde el sector inmobiliario alcanza protagonismo en la construcción y crecimiento de la ciudad a través de la creación de conjuntos habitacionales.

Dadas las particularidades de este fenómeno, se realiza un análisis que determine las posibilidades de un desarrollo regulado, compuesto de tres etapas, el punto de partida es un acercamiento teórico a la evolución

y efectos del mercado inmobiliario, casos de estudio y revisión de las normativas y regulaciones locales vigentes relacionadas a la construcción de conjuntos habitacionales.

En el Capítulo II se establece Misicata como área de estudio, por sus condiciones de ocupación en base a las tendencias de crecimiento de la ciudad, en esta fase se realiza el inventario y caracterización de los proyectos inmobiliarios y el análisis del sistema urbano. La última etapa se compone de un sistema de objetivos y estrategias que se reflejan en un modelo teórico ideal orientado a zonas de expansión urbana, donde las actuaciones inmobiliarias pasen a formar parte de una estructura previamente planificada.

**Palabras clave:** sector inmobiliario, crecimiento urbano, conjuntos habitacionales, expansión residencial, Misicata.



## ABSTRACT

In the last decades, the worldwide urban population growth has intensified in Latin American countries, resulting in the increase of housing demand; this demand has created several methods of urbanization where different factors get involved. One of these factors is the real-estate market, which study is the key towards the successful interpretation of the dynamics of the city, as well as to value its future change trends.

In the study-case of the city of Cuenca, which since several years has faced a process of development and considerable expansion, where the real-estate sector reaches prominence in the construction field and city's growth.

Taking into account the peculiarities of this phenomenon, an analysis that determine the possibilities of a regulated development, consisting of three stages is performed, the

starting-point is a theoretical approach of the evolution and effects of the real-estate market, case studies and the review of the current codes and regulations related to the construction of housing complexes.

In Chapter II, Misicata was established as specific study-area due to its employment conditions based on city's growth trends. In this phase, the inventory and characterization of real-estate projects and urban system analysis was developed. The last stage consists of a set of objectives and strategies, which are reflected, in an ideal theoretical model addressed towards expansion areas, where real-estate activities become part of a previously planned structure.

**Keywords:** real-estate sector, urban development, housing complexes, residential expansion, Misicata.



## ÍNDICE

Introducción	1
Objetivos	3
<b>CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES TEÓRICOS</b>	
1.1. Antecedentes	7
1.1.1. Definiciones Operativas	8
1.2. El mercado inmobiliario y su expresión en el territorio	10
1.2.1. Contexto del Mercado Inmobiliario	11
1.2.2. La vivienda y los conjuntos habitacionales como elemento de valor de uso	12
1.2.3. Sector Inmobiliario en América Latina y Ecuador	15
1.2.3.1. Trayectoria del Sector Inmobiliario en el Ecuador	15
1.3. El mercado inmobiliario y el crecimiento de las ciudades. Casos de estudio	20
1.3.1. Ciudad de Monte Hermoso - Argentina	20
1.3.2. Corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires - Argentina	23
1.3.3. Las Compañías - Chile	25
1.3.4. Bahía Blanca - Argentina	26
1.4. Normativa Vigente	28
1.4.1. Políticas de Suelo en el Ecuador	28
1.4.1.1. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)	28
1.4.1.2. Ley de Propiedad Horizontal	29
1.4.2. Políticas sobre actuaciones Urbanísticas y de Suelo en la ciudad de Cuenca	29
1.4.2.1. Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano	29



1.4.2.2.	Reglamento para la colocación de elementos de seguridad y control, en las vías locales y peatonales propuestas en urbanizaciones aprobadas que se encuentran construidas y las que se tramitaren.	30
1.4.2.3.	Ordenanza que regula la planificación y ejecución de proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresivas.	31
1.4.2.4.	Ordenanza que regula la contribución comunitaria en Parcelaciones y Urbanizaciones que se encuentran dentro del Sector Urbano del Cantón Cuenca y sus Cabeceras Parroquiales Rurales.	32

## **CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD: SECTOR MISICATA**

2.1.	Antecedentes	37
2.1.1.	Propuesta metodológica para el análisis del crecimiento físico de la ciudad a partir de los conjuntos habitacionales	37
2.2.	Delimitación del área de estudio	44
2.3.	Caracterización de los proyectos inmobiliarios	47
2.3.1.	Localización General	47
2.3.2.	Análisis de las características generales de los proyectos	51
2.3.2.1.	Año de Construcción	54
2.3.2.2.	Clasificación por superficie y número de unidades de vivienda	56
2.3.3.	Características de ocupación	63
2.3.3.1.	Densidad de Vivienda	63
	A. Relación entre densidad de vivienda y conjuntos habitacionales	63
	B. Densidad de Vivienda según Tipo de Conjunto Habitacional	65
	C. Conjuntos Habitacionales y Densidad de Vivienda: Evaluación comparativa	67
2.3.3.2.	Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Uso del Suelo	70
	A. Conjuntos Habitacionales y Coeficiente de Ocupación del Suelo: Evaluación comparativa	73



2.3.3.3. Altura de las edificaciones	74
A. Conjuntos habitacionales y altura de las edificaciones: Evaluación comparativa	76
2.3.3.4. Tipos de implantación y retiros	78
A. Conjuntos Habitacionales y Tipos de Implantación: Evaluación comparativa	80
2.3.4. Diseño Urbano y Espacios Públicos	82
2.3.4.1. Diseño de la trama vial y acceso a los conjuntos habitacionales	82
2.3.4.2. Equipamiento Colectivo	87
2.3.4.3. Espacio público en conjuntos habitacionales: Evaluación comparativa	89
A. Cesión gratuita de terreno en Lotizaciones o Urbanizaciones cerradas: predios municipales y vías	95
2.3.4.4. Conjuntos habitacionales y la relación con el entorno: impacto en el paisaje	96
A. Cerramientos y disposición de elementos de seguridad: Evaluación comparativa	99
2.4. Características socioeconómicas generales de la población que residen en los conjuntos habitacionales	100
2.5. Opinión y análisis de los sectores involucrados	102
2.5.4.1. Sector Inmobiliario	102
2.5.4.2. Sector de la construcción	104
2.5.4.3. Sector Regulador	105
2.5.4.4. Sector Académico	106
2.5.4.5. Sector de la Población (factores internos y externos)	107
2.6. Análisis del Sistema Urbano con relación a los conjuntos habitacionales	109
2.6.1. Medio Físico	109
2.6.1.1. Aspectos topográficos	109
2.6.1.2. Conjuntos Habitacionales en suelos sin aptitud para la urbanización	110
2.6.1.3. Zonas de protección	112
2.6.2. Sistema Vial y Transporte Público	113
2.6.2.1. Descripción del sistema vial del área de estudio	113
2.6.2.2. Jerarquía Funcional del Sistema Vial	113



2.6.2.3. Relación entre jerarquía vial y la localización de los conjuntos habitacionales	116
2.6.2.4. Características constructivas del Sistema Vial	117
2.6.2.5. Relación entre la materialidad del sistema vial y la localización de conjuntos habitacionales	118
2.6.2.6. Transporte Público	119
2.6.2.7. Cobertura Espacial	122
2.6.2.8. Relación entre la cobertura espacial y localización de los conjuntos habitacionales	123
2.6.3. Equipamientos	124
2.6.3.1. Equipamiento urbano mayor	125
2.6.3.2. Equipamiento urbano menor o local	125
2.6.3.3. Relación entre conjuntos habitacionales y tipo de equipamientos	126
2.6.4. Uso de Suelo	134
2.6.4.1. Evolución del uso de suelo en el área de estudio a través de los años	134
2.6.4.2. Análisis del uso de suelo actual en el área de estudio	136
2.6.4.3. Usos de suelo: relación con los Conjuntos Habitacionales	139
2.6.5. Infraestructura y Servicios Básicos	149
2.6.5.1. Servicio de Agua Potable	149
2.6.5.2. Servicio de Alcantarillado	149
2.6.5.3. Recolección de basura	151
2.6.5.4. Servicio de Energía Eléctrica	152
2.7. Modelo Urbano Actual del área de estudio según criterios que inciden en la expansión residencial a partir de los conjuntos habitacionales	153
2.7.1. Síntesis	153
2.7.1.1. Sistema Medio Físico	155
2.7.1.2. Sistema Asentamientos e Infraestructura	157
2.7.1.3. Sistema Población y Actividades	161
2.7.1.4. Marco Normativo	166



### **CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE UN MODELO DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS DE ACTUACIONES INMOBILIARIAS**

3.1.	Antecedentes	173
3.2.	Aspectos Metodológicos	174
3.3.	Modelo de crecimiento en el área de estudio	175
3.3.1.	Objetivos Generales	175
3.3.2.	Modificación en el Marco Normativo	176
3.3.3.	Condicionantes del entorno: Determinación de áreas susceptibles a la urbanización.	176
3.3.4.	Densificación del área de estudio	177
3.3.5.	Determinación de la trama urbana	179
	A. Trazado y Jerarquía Vial	179
	B. Características de las manzanas (tamaño y forma)	185
3.3.6.	Determinación de Equipamientos Comunitarios	188
3.4.	Indicadores comparativos	191

<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	197
---------------------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	201
---------------------	-----

### **ANEXOS**



## ÍNDICE DE CUADROS

### CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

CUADRO N° 1.1. Metros cuadrados y valor declarado de la construcción. Cuenca período 2003 - 2013.	16
---	----

### CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD: SECTOR MISICATA

CUADRO N° 2.1. Conjuntos habitacionales por tipo de proyecto y según sector de planeamiento.	49
CUADRO N° 2.2. Conjuntos habitacionales según tipo de proyecto figura legal de aprobación.	52
CUADRO N° 2.3. Conjuntos habitacionales según año de construcción.	54
CUADRO N° 2.4. Número de conjuntos habitacionales por rango de superficie y según número de unidades de vivienda	58
CUADRO N° 2.5. Número de multifamiliares por rango de superficie y según número unidades de vivienda.	61
CUADRO N° 2.6. Número de viviendas en los conjuntos habitacionales por tipo de proyecto.	66
CUADRO N° 2.7. Número de viviendas o departamentos en edificios multifamiliares.	66
CUADRO N° 2.8. Grado de cumplimiento de la densidad por sector de planeamiento.	67
CUADRO N° 2.9. Conjuntos habitacionales que cumplirían el lote mínimo por sector de planeamiento.	69
CUADRO N° 2.10. Conjuntos habitacionales según rangos de COS.	71
CUADRO N° 2.11. Conjuntos habitacionales según rangos de CUS.	71
CUADRO N° 2.12. Grado de cumplimiento del COS máximo por sector de planeamiento.	73
CUADRO N° 2.13. Conjuntos habitacionales según tipo de conjunto habitacional y número de pisos	75
CUADRO N° 2.14. Grado de cumplimiento de la altura permitida por sector de planeamiento.	77
CUADRO N° 2.15. Conjuntos habitacionales con buhardilla.	77
CUADRO N° 2.16. Conjuntos habitacionales según tipo de implantación.	79
CUADRO N° 2.17. Grado de cumplimiento del tipo de implantación según sector de planeamiento.	80





CUADRO N° 2.18. Conjuntos habitacionales con área comunal edificada según número de unidades de vivienda.	88
CUADRO N° 2.19. Conjuntos habitacionales con área verde y de recreación según número de unidades de vivienda.	88
CUADRO N° 2.20. Cesión gratuita de suelo en conjuntos cerrados según número de unidades de vivienda en predios mayores a 1000 m2.	91
CUADRO N° 2.21. Conjuntos habitacionales abiertos y edificios multifamiliares según porcentaje de cesión gratuita de suelo en predios mayores a 1000 m2.	92
CUADRO N° 2.22. Cesión gratuita de suelo en conjuntos cerrados construidos antes del 2010 en predios mayores a 1000 m2.	92
CUADRO N° 2.23. Conjuntos habitacionales que cumplen e incumplen el área mínima comunal según número de viviendas.	94
CUADRO N° 2.24. Lotizaciones cerradas según disponibilidad de áreas verdes y vías.	95
CUADRO N° 2.25. Grado de cumplimiento de las características de los cerramientos.	99
CUADRO N° 2.26. Entrevistados según sector involucrado.	102
CUADRO N° 2.27. Rangos de pendiente en el área de estudio.	109
CUADRO N° 2.28. Conjuntos habitacionales en áreas urbanizables y suelos sin aptitud para la urbanización.	110
CUADRO N° 2.29. Conjuntos habitacionales en áreas sin aptitud para la urbanización según sector de planeamiento.	110
CUADRO N° 2.30. Longitud de vías según su jerarquía vial.	115
CUADRO N° 2.31. Conjuntos habitacionales según jerarquía vial.	116
CUADRO N° 2.32. Material de la calzada según jerarquía funcional	117
CUADRO N° 2.33. Conjuntos habitacionales según el material de la vía de acceso.	118
CUADRO N° 2.34. Líneas de buses según origen-destino.	119
CUADRO N° 2.35. Líneas de buses según frecuencia y horarios	121
CUADRO N° 2.36. Conjuntos Habitacionales sin cobertura de servicio de transporte público.	123



CUADRO N° 2.37. Equipamientos por tipo y según jerarquía.	125
CUADRO N° 2.38. Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos según tipo.	126
CUADRO N° 2.39. Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos de Bienestar Social.	129
CUADRO N° 2.40. Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos Educativo.	130
CUADRO N° 2.41. Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos de Recreación.	131
CUADRO N° 2.42. Evolución de los usos de suelo en el área de estudio por año censal.	134
CUADRO N° 2.43. Predios según número de usos registrados.	138
CUADRO N° 2.44. Clasificación de los usos de suelo en el área de estudio	139
CUADRO N° 2.45. Uso de suelo: producción de bienes	141
CUADRO N° 2.46. Uso de suelo: producción de servicios generales.	142
CUADRO N° 2.47. Uso de suelo: servicios personales y afines a la vivienda	142
CUADRO N° 2.48. Uso de suelo: intercambio.	144
CUADRO N° 2.49. Uso de suelo: usos especiales.	147
CUADRO N° 2.50. Indicadores del área de estudio.	153
CUADRO N° 2.51. Indicadores de los Conjuntos Habitacionales.	154
CUADRO N° 2.52. Síntesis del Sistema Medio Físico.	155
CUADRO N° 2.53. Síntesis del Sistema Asentamientos e Infraestructura.	158
CUADRO N° 2.54. Síntesis del Sistema Población y Actividades.	162
CUADRO N° 2.55. Síntesis del Sistema Marco Normativo.	166

### **CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE UN MODELO DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS DE ACTUACIONES INMOBILIARIAS**

CUADRO N° 3.1. Márgenes de protección de redes hidrográficas.	176
CUADRO N° 3.2. Población actual y proyectada en el área de estudio.	178
CUADRO N° 3.3. Límites máximos de pendiente en vías según velocidad de diseño y por categoría de terreno.	183



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

### CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

GRÁFICO N° 1.1. Tipos de conjuntos habitacionales en Propiedad Horizontal.	9
GRÁFICO N° 1.2. Tipos de conjuntos habitacionales en Lotización.	10
GRÁFICO N° 1.3. El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.	14
GRÁFICO N° 1.4. El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.	16
GRÁFICO N° 1.5. Producto Interno Bruto PIB del Ecuador, año 2012.	19
GRÁFICO N° 1.6. Mercado de suelo urbano en la localidad de Monte Hermoso.	21
GRÁFICO N° 1.7. Principales arterias urbanas de la localidad de Monte Hermoso.	22
GRÁFICO N° 1.8. El corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires	24
GRÁFICO N° 1.9. Sistema de relación oferta y demanda del sector inmobiliario.	28

### CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD: SECTOR MISICATA

GRÁFICO N° 2.1. Esquema metodológico del análisis urbano del crecimiento de la ciudad: Misicata.	38
GRÁFICO N° 2.2. Esquema metodológico del inventario y caracterización de los proyectos inmobiliarios.	40
GRÁFICO N° 2.3. Esquema metodológico del Análisis Urbano.	42
GRÁFICO N° 2.4. Esquema metodológico de la construcción del Modelo Urbano Actual	43
GRÁFICO N° 2.5. Año de construcción en rangos: zona Este y Oeste de la ciudad de Cuenca.	44
GRÁFICO N° 2.6. Lotizaciones mayores, urbanizaciones exteriores y propiedades horizontales o condominios por año de aprobación.	44
GRÁFICO N° 2.7. Ubicación del Área de Estudio en la ciudad de Cuenca.	45
GRÁFICO N° 2.8. Delimitación del Área de Estudio.	46
GRÁFICO N° 2.9. Localización general de los conjuntos habitacionales.	47
GRÁFICO N° 2.10. Densidad de los conjuntos habitacionales por localización.	48
GRÁFICO N° 2.11. Conjuntos habitacionales por tipo de proyecto y según sector de planeamiento.	50
GRÁFICO N° 2.12. Conjuntos habitacionales por sector de planeamiento.	51



GRÁFICO N° 2.13.	Conjuntos habitacionales según figura legal de aprobación.	51
GRÁFICO N° 2.14.	Conjuntos habitacionales en propiedad horizontal.	53
GRÁFICO N° 2.15.	Conjuntos habitacionales en lotización.	53
GRÁFICO N° 2.16.	Representación de la construcción de conjuntos habitacionales a través de los años.	54
GRÁFICO N° 2.17.	Evolución de los conjuntos habitacionales según año de construcción.	55
GRÁFICO N° 2.18.	Número de proyectos inmobiliarios por rango de superficie de predio en metros cuadrados.	56
GRÁFICO N° 2.19.	Número de conjuntos habitacionales por número de unidades de vivienda.	57
GRÁFICO N° 2.20.	Ubicación de los conjuntos habitacionales por rangos de superficie de predio.	59
GRÁFICO N° 2.21.	Ubicación de los conjuntos habitacionales por número de unidades de vivienda.	59
GRÁFICO N° 2.22.	Área de predio correspondiente a cada unidad de vivienda	60
GRÁFICO N° 2.23.	Ubicación de multifamiliares por rangos de superficie de predio.	62
GRÁFICO N° 2.24.	Ubicación de multifamiliares por unidades de vivienda.	62
GRÁFICO N° 2.25.	Representación de la densidad de vivienda en el área de estudio.	64
GRÁFICO N° 2.26.	Clasificación de la densidad de vivienda por rangos.	65
GRÁFICO N° 2.27.	Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen la densidad permitida por sector de planeamiento.	68
GRÁFICO N° 2.28.	Localización de los conjuntos habitacionales que cumplirían el lote mínimo por sector de planeamiento.	70
GRÁFICO N° 2.29.	Conjuntos habitacionales según rango de COS.	72
GRÁFICO N° 2.30.	Conjuntos habitacionales según rango de CUS.	72
GRÁFICO N° 2.31.	Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen el COS por sector de planeamiento.	74
GRÁFICO N° 2.32.	Conjuntos habitacionales según número de pisos.	75
GRÁFICO N° 2.33.	Multifamiliares según número de pisos.	76
GRÁFICO N° 2.34.	Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen la altura máxima por sector de planeamiento.	78



GRÁFICO N° 2.35.	Localización de conjuntos habitacionales según tipo de implantación	79
GRÁFICO N° 2.36.	Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen el tipo de implantación por sector de planeamiento.	81
GRÁFICO N° 2.37.	Vías de retorno al interior de los conjuntos habitacionales	83
GRÁFICO N° 2.38.	Trama vial generada por conjuntos habitacionales y trama vial óptima.	83
GRÁFICO N° 2.39.	Trama vial generada por conjuntos habitacionales en el área de Misicata.	84
GRÁFICO N° 2.40.	Dimensión óptima de una vía de retorno.	85
GRÁFICO N° 2.41.	Disposición de estacionamientos y circulación en conjuntos habitacionales.	85
GRÁFICO N° 2.42.	Disponibilidad de equipamiento comunal en los conjuntos habitacionales.	87
GRÁFICO N° 2.43.	Área comunal edificada requerida en los conjuntos habitacionales según número de unidades de vivienda.	93
GRÁFICO N° 2.44.	Parque infantil al interior de la Urbanización Fontana de Misicata.	96
GRÁFICO N° 2.45.	Emplazamiento en la trama urbana del Portón de Sevilla - área verde al interior del conjunto.	96
GRÁFICO N° 2.46.	Categoría ocupacional de la población que conforma el área de estudio.	100
GRÁFICO N° 2.47.	Nivel de instrucción de la población que conforma el área de estudio.	101
GRÁFICO N° 2.48.	Porcentaje de analfabetismo de la población que conforma el área de estudio.	101
GRÁFICO N° 2.49.	Esquema de la visión de cada sector involucrado.	108
GRÁFICO N° 2.50.	Trama urbana inicial y posterior en los sectores O-18 B y O.18 C.	110
GRÁFICO N° 2.51.	Conjuntos habitacionales en áreas sin aptitud para la urbanización.	111
GRÁFICO N° 2.52.	Conjuntos habitacionales en márgenes de protección de ríos y quebradas.	112
GRÁFICO N° 2.53.	Clasificación del Sistema Vial	114
GRÁFICO N° 2.54.	Longitud de vías según su jerarquía vial.	115
GRÁFICO N° 2.55.	Jerarquía Vial del área de estudio.	115
GRÁFICO N° 2.56.	Localización de los conjuntos habitacionales según jerarquía vial.	116
GRÁFICO N° 2.57.	Porcentaje de materiales de la calzada	117
GRÁFICO N° 2.58.	Material de la capa de rodadura.	118
GRÁFICO N° 2.59.	Materialidad de la vía de acceso al conjunto habitacional	119



GRÁFICO N° 2.60.	Recorrido del transporte público en el área de estudio	120
GRÁFICO N° 2.61.	Frecuencia de servicio de transporte público.	121
GRÁFICO N° 2.62.	Cobertura de servicio de transporte público.	122
GRÁFICO N° 2.63.	Conjuntos Habitacionales con cobertura de servicio de transporte público.	123
GRÁFICO N° 2.64.	Ubicación de equipamientos en el área de estudio.	124
GRÁFICO N° 2.65.	Conjuntos Habitacionales y equipamientos.	127
GRÁFICO N° 2.66.	Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos:	128
	Administración y Gestión, Culto Cultural, Salud y Seguridad.	128
GRÁFICO N° 2.67.	Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamiento de Bienestar Social.	129
GRÁFICO N° 2.68.	Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamiento Educativo.	130
GRÁFICO N° 2.69.	Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamiento de Recreación.	131
GRÁFICO N° 2.70.	Atractores urbanos o territoriales.	133
GRÁFICO N° 2.71.	Evolución de los usos de suelo en el área de estudio por año censal.	135
GRÁFICO N° 2.72.	Conjuntos habitacionales emplazados en el sector O-20 con uso principal servicios industriales.	137
GRÁFICO N° 2.73.	Número de usos de suelo por predio.	138
GRÁFICO N° 2.74.	Clasificación de los usos de suelo en el área de estudio	140
GRÁFICO N° 2.75.	Conjuntos habitacionales y uso de suelo: producción de bienes	141
GRÁFICO N° 2.76.	Conjuntos habitacionales y uso de suelo: producción de servicios generales.	143
GRÁFICO N° 2.77.	Conjuntos habitacionales y uso de suelo: servicios personales y afines a la vivienda.	144
GRÁFICO N° 2.78.	Uso de suelo: intercambio.	145
GRÁFICO N° 2.79.	Conjuntos habitacionales y uso de suelo: intercambio.	145
GRÁFICO N° 2.80.	Conjuntos habitacionales y uso de suelo: vivienda.	146
GRÁFICO N° 2.81.	Usos de suelo especiales: lotes vacantes, en construcción y edificaciones desocupadas.	147
GRÁFICO N° 2.82.	Conjuntos habitacionales y uso de suelo: gestión - administración y vinculados a la producción primaria.	148
GRÁFICO N° 2.83.	Conjuntos habitacionales y red de agua potable en el área de estudio	150



GRÁFICO N° 2.84. Conjuntos habitacionales y red de alcantarillado en el área de estudio.	151
GRÁFICO N° 2.85. Localización de postes de energía eléctrica en el área de estudio.	152
GRÁFICO N° 2.86. Modelo urbano actual: Medio Físico.	156
GRÁFICO N° 2.87. Modelo urbano actual: Asentamientos e Infraestructura.	159
GRÁFICO N° 2.88. Modelo urbano actual: Asentamientos e Infraestructura.	160
(1) Conjuntos habitacionales alejados de la dotación de infraestructura y equipamientos.	
(2 y 3) Vialidad generada al interior de los conjuntos cerrados.	
GRÁFICO N° 2.89. Modelo urbano actual: Población y Actividades.	163
GRÁFICO N° 2.90. Modelo urbano actual: Población y Actividades.	164
Diversidad de usos de suelo en el área de estudio.	
GRÁFICO N° 2.91. Modelo urbano actual: Población y Actividades.	165
Conjuntos habitacionales emplazados en el sector O-20 con uso de suelo principal	
industria de mediano impacto y complementario vivienda unifamiliar.	
GRÁFICO N° 2.92. Modelo urbano actual: Marco Normativo	167

### **CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE UN MODELO DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS DE ACTUACIONES INMOBILIARIAS**

GRÁFICO N° 3.1. Esquema Metodológico.	174
GRÁFICO N° 3.2. Condicionantes del entorno: zonas de protección y áreas no susceptibles a la urbanización.	177
GRÁFICO N° 3.3. Densidad de población actual y proyectada.	178
GRÁFICO N° 3.4. Factores que intervienen en la vitalidad del entorno.	179
GRÁFICO N° 3.5. Ejes de vías arteriales y colectoras.	180
GRÁFICO N° 3.6. Ejes principales: vías arteriales y ejes secundarios: vías colectoras, categoría 1 y 2.	181
GRÁFICO N° 3.7. Secciones vías tipo: arteriales y colectoras (categoría 1 y 2).	182
GRÁFICO N° 3.8. Trama vial no permeable vs. rutas directas.	183



GRÁFICO N° 3.9.	Características de las vías locales propuestas en el área de estudio.	184
GRÁFICO N° 3.10.	Trama vial propuesta en el área de estudio: vías arteriales, colectoras y locales.	184
GRÁFICO N° 3.11.	Rangos de superficie de manzana propuestos para el área de estudio.	185
GRÁFICO N° 3.12.	Variedad de experiencias en la conformación de manzanas.	186
GRÁFICO N° 3.13.	Evitar monotonía en las edificaciones.	186
GRÁFICO N° 3.14.	Propuesta del modelo de crecimiento para el área de estudio.	187
GRÁFICO N° 3.15.	Cercanía vs. dispersión.	189
GRÁFICO N° 3.16.	Localización de equipamientos en el área de estudio.	189
GRÁFICO N° 3.17.	Cobertura de equipamientos propuestos de bienestar social, cultural y recreación.	190
GRÁFICO N° 3.18.	Estado actual del área de estudio.	192
GRÁFICO N° 3.19.	Modelo propuesto para el área de estudio.	193





## ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

### CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

FOTOGRAFÍA N° 1.1. Detalle de edificio costero	22
FOTOGRAFÍA N° 1.2. Viviendas de planes sociales sobre la calle Puerto Madryn.	23

### CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD: SECTOR MISICATA

FOTOGRAFÍA N° 2.1. Condominio Américas	84
FOTOGRAFÍA N° 2.2. Condominio Torres Ambrosi	84
FOTOGRAFÍA N° 2.3. Condominio El Parque.	85
FOTOGRAFÍA N° 2.4. Condominio Sin Nombre	85
FOTOGRAFÍA N° 2.5. Condominio Mallorca.	86
FOTOGRAFÍA N° 2.6. Espacio residual para la construcción de la casa comunal del conjunto habitacional abierto.	89
FOTOGRAFÍA N° 2.7. Los Álamos con áreas verdes y vías al interior del conjunto.	95
FOTOGRAFÍA N° 2.8. Condominio Portón de Misicata.	97
FOTOGRAFÍA N° 2.9. Condominio Portón Real	97
FOTOGRAFÍA N° 2.10. Condominio Girasol	97
FOTOGRAFÍA N° 2.11. Condominio El Edén	97
FOTOGRAFÍA N° 2.12. Urbanización Fontana de Misicata	97
FOTOGRAFÍA N° 2.13. Urbanización Portón de Sevilla	97
FOTOGRAFÍA N° 2.14. Condominio Misicata A y Misicata B.	98
FOTOGRAFÍA N° 2.15. Condominio Danubio I	98
FOTOGRAFÍA N° 2.16. Edificio Dolfina	98
FOTOGRAFÍA N° 2.17. Edificio Olimpo	98
FOTOGRAFÍA N° 2.18. Av. Primero de Mayo	113
FOTOGRAFÍA N° 2.19. Av. Ricardo Durán	113



FOTOGRAFÍA N° 2.20.	Calle Antonio Lloret	113
FOTOGRAFÍA N° 2.21.	Vía de lastre.	117
FOTOGRAFÍA N° 2.22.	Parque lineal del río Yanuncay.	125
FOTOGRAFÍA N° 2.23.	Centro Comercial Super Stock.	126
FOTOGRAFÍA N° 2.24.	Unidad Educativa Ciudad de Cuenca.	126
FOTOGRAFÍA N° 2.25.	Parque Vicente Mideros.	126
FOTOGRAFÍA N° 2.26.	EMOV Misicata.	127
FOTOGRAFÍA N° 2.27.	Centro de Salud "Carlos Elizalde"	128
FOTOGRAFÍA N° 2.28.	Fundación Nuestros Niños	129
FOTOGRAFÍA N° 2.29.	Parque de la Urbanización "Los Alamos".	132
FOTOGRAFÍA N° 2.30.	Parque Simón Bolívar.	132
FOTOGRAFÍA N° 2.31.	Supermaxi Don Bosco.	132
FOTOGRAFÍA N° 2.32.	Coralcentro	132
FOTOGRAFÍA N° 2.33.	Sectores O-18 A y O-18 B.	149



*Andrea Jacqueline Loja Torres*, autora de la tesis “El Sector Inmobiliario como agente promotor del crecimiento urbano. Un análisis a la expansión del espacio residencial en la ciudad de Cuenca: sector de Misicata, a partir de los conjuntos habitacionales”, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 25 de septiembre de 2016

---

Andrea Jacqueline Loja Torres  
C.I: 0706257599



*Johanna Cristina Ortiz Camposano*, autora de la tesis “El Sector Inmobiliario como agente promotor del crecimiento urbano. Un análisis a la expansión del espacio residencial en la ciudad de Cuenca: sector de Misicata, a partir de los conjuntos habitacionales”, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 25 de septiembre de 2016

Johanna Cristina Ortiz Camposano  
C.I: 0104793161



*Andrea Jacqueline Loja Torres*, autora de la tesis “El Sector Inmobiliario como agente promotor del crecimiento urbano. Un análisis a la expansión del espacio residencial en la ciudad de Cuenca: sector de Misicata, a partir de los conjuntos habitacionales”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 25 de septiembre de 2016

---

Andrea Jacqueline Loja Torres  
C.I: 0706257599



*Johanna Cristina Campoverde Camposano*, autora de la tesis “El Sector Inmobiliario como agente promotor del crecimiento urbano. Un análisis a la expansión del espacio residencial en la ciudad de Cuenca: sector de Misicata, a partir de los conjuntos habitacionales”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 25 de septiembre de 2016

---

Johanna Cristina Ortiz Camposano  
C.I: 0104793161



## AGRADECIMIENTO

Universidad de Cuenca  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Ximena Salazar  
Arq. Fernando Pauta  
Arq. Cristina Chuquiguanga  
Sr. Julio Parra

Dirección de Control Municipal del Cantón Cuenca  
Cámara de la Construcción de Cuenca  
Asociación de Corredores de Bienes Raíces del  
Azuay ASOCOBIRA

A Dios, nuestros familiares y amigos.



## DEDICATORIA

A Dios por permitirme escribir estas palabras, era cuestión de tiempo.

A mi familia por la paciencia y el amor brindado a través de los años, son la mayor bendición de mi vida.

A cada una de las personas que tuve la oportunidad de conocer en esta aventura llamada Arquitectura, cada encuentro es una oportunidad de conocer y conocerse.

Gracias Jou por la paciencia.

Andrea

A Dios, por forjar mi camino y darme fortaleza necesaria para terminar esta larga carrera.

A Mateo, mi esposo, amigo y compañero por caminar a mi lado con mucha paciencia y amor.

A mi hijo, Joaquín, por llenar mi vida de felicidad y mi motivo suficiente en la lucha de ser mejor.

A John y Cristina por su amor, sacrificio y trabajo en todos estos años, gracias a ustedes me he convertido en lo que soy. Es un privilegio ser su hija, son los mejores padres.

Johanna





## INTRODUCCIÓN

Sin duda reflexionar sobre el crecimiento de las ciudades y la expansión de la mancha urbana, es un tema aunque no reciente, si de actualidad en diferentes ámbitos de la planificación, economía, política, sociología y muchas otras disciplinas; este acontecimiento incentiva a investigar sobre las diferentes formas de urbanización, así como los agentes promotores de este crecimiento que produce importantes alteraciones en la estructura y el entorno territorial y social.

Existen grandes vacíos sobre esta temática en el contexto latinoamericano y mucho más a nivel local, el estudio de los mercados inmobiliarios, su evolución y efectos, como uno de los gestores de satisfacción de la necesidad de vivienda, factor que está demostrando tener gran capacidad de modificar la ciudad en su fase de expansión, alejándose de cualquier modelo anterior e imponiendo patrones donde la lógica del beneficio económico elimina cualquier otra posibilidad, es clave para la correcta interpretación de la dinámica de la ciudad y para valorar sus tendencias futuras de cambio.

A través de la globalización del espacio residencial, el acceso a la vivienda a nivel mundial se ha masificado y ha pasado a formar parte del mercado, siendo vista como un producto.

La ciudad de Cuenca forma parte también de esta globalización, desde hace varios años se ha enfrentado a un proceso de desarrollo y expansión considerable, es aquí donde el sector inmobiliario adquiere protagonismo en la construcción y crecimiento de la ciudad a través de la creación de conjuntos habitacionales privados y producción de vivienda seriada, que poseen las mismas características en el aspecto formal y funcional.

Dadas las particularidades de este fenómeno se establece la necesidad de abordar un estudio que determine las posibilidades de crear un desarrollo regulado del mismo.

El presente análisis se desarrolla en tres grandes etapas, el punto de partida es un acercamiento teórico, casos de estudio y revisión de las normativas y regulaciones locales vigentes, relacionadas a la construcción de conjuntos habitacionales e intervención del sector inmobiliario, donde se organiza la información bibliográfica existente que servirá de base para abordar el estudio.

En el Capítulo II se establece Misicata como zona de estudio, por sus condiciones de ocupación en base a las tendencias de crecimiento de la ciudad.

En esta fase se realiza el inventario y caracterización de los proyectos inmobiliarios para el análisis de los principales elementos, variables y factores que los conforman, así como el análisis del sistema urbano que incluye datos relevantes del medio físico, vialidad, movilidad, equipamientos, uso de suelo, infraestructura y servicios básicos, los cuales se expresarán como indicadores que permitan sistematizar la situación actual y el impacto en el territorio a partir de la identificación y caracterización de problemas y potencialidades.

La última fase desarrollada en el Capítulo III, se compone de un sistema de objetivos y estrategias que se reflejan en un modelo teórico ideal susceptible a ser aplicado en otros sectores de la ciudad. Esta propuesta estará orientada a zonas de expansión urbana, donde las actuaciones inmobiliarias pasen a formar parte de una estructura previamente planificada.

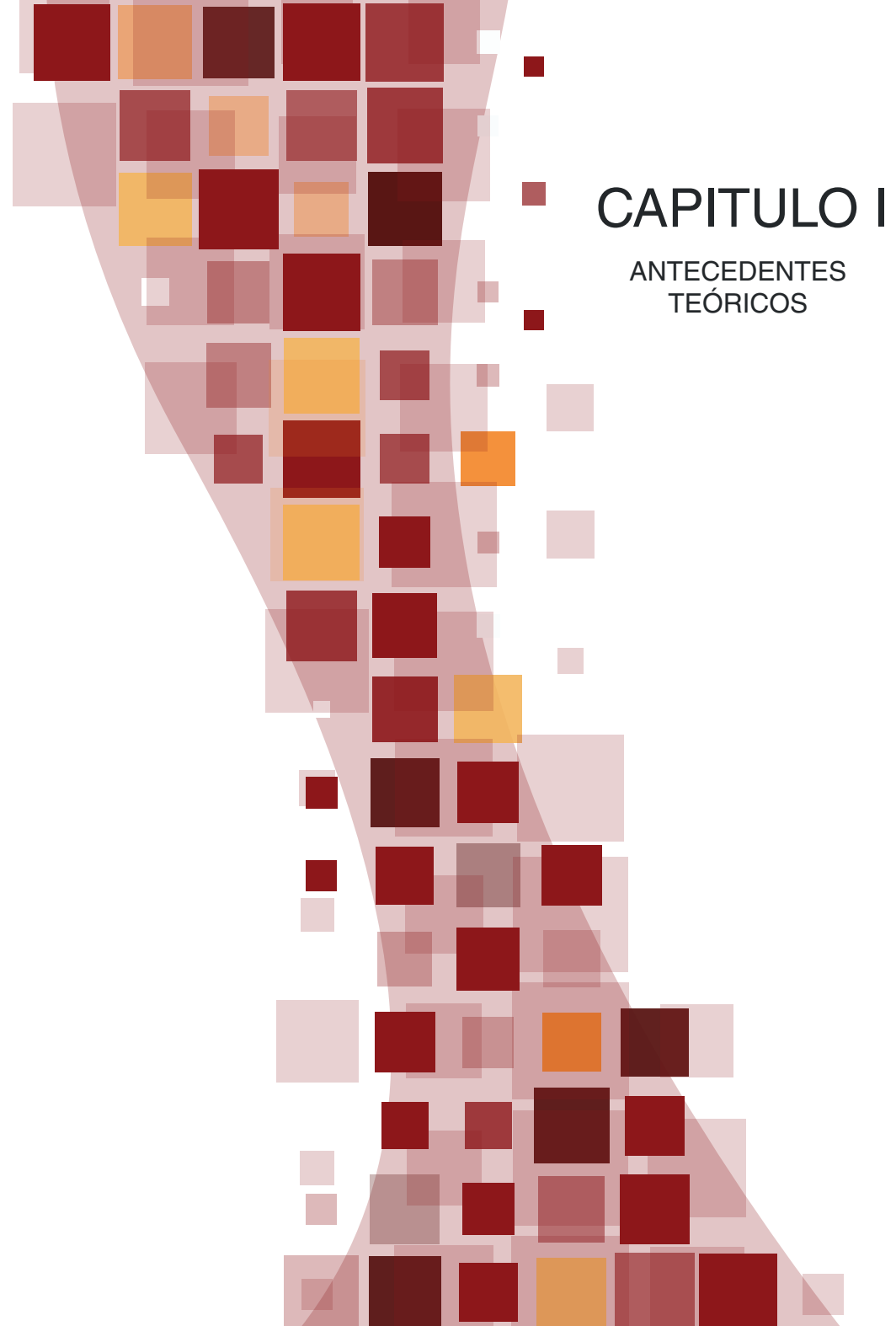


## OBJETIVO GENERAL

Analizar la incidencia del mercado inmobiliario, como promotor de la construcción de conjuntos habitacionales, en la expansión física de la ciudad de Cuenca, sector de Misicata.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Generar un marco referencial sobre el mercado inmobiliario y su incidencia en el crecimiento de las ciudades.
- Estudiar y evaluar las normativas que regulan los proyectos inmobiliarios en la ciudad de Cuenca y fuera del límite urbano.
- Realizar un análisis urbano del crecimiento de la ciudad de Cuenca: sector de Misicata, a partir de la influencia del emplazamiento de proyectos inmobiliarios.
- Generar una propuesta de modelo de crecimiento de la ciudad a partir del análisis de actuaciones inmobiliarias (proyectos de vivienda), que sirvan de base para las determinaciones del plan urbano.





## 1.1. Antecedentes

Al hablar de crecimiento urbano y expansión residencial, es necesario determinar los agentes promotores involucrados en estos acontecimientos. Hoy en día el uso del espacio para el desarrollo de actividades cotidianas y primarias de la población, requiere que estos lugares sean habilitados mediante infraestructura y construcciones; es decir, en la actualidad, el espacio se convierte en un factor de producción, intercambio y consumo, surgiendo la institución de la propiedad privada y su comercialización. (Kunz, 2001)

A través de esta globalización del espacio residencial, el acceso a la vivienda a nivel mundial se ha masificado y ha pasado a formar parte del mercado, siendo vista como un producto, muchas veces producida a modo de serie, conformando conjuntos habitacionales que poseen las mismas características en el aspecto formal y funcional, y que posteriormente se comercializan dando lugar al mercado inmobiliario con “terrenos y terrenos en construcción”.

Esta intervención del mercado inmobiliario puede facilitar el acceso al espacio residencial, o por el contrario una actividad no controlada de dicho sector, puede producir limitaciones y costos excesivos para acceder a la vivienda, aquí radica la importancia del estudio y análisis de este agente urbano en la estructura del territorio.

Pero, ¿cuándo se evidencia con mayor fuerza, esta participación masiva del sector inmobiliario? Como menciona Baer (2008) cuando existe reactivación en la economía de un lugar, ciudad o país, se dinamiza también el sector de la construcción, en donde los proyectos inmobiliarios se convierten en una de las alternativas de inversión más seguras, dando como consecuencia variadas expresiones en el territorio, siendo las más evidentes, el mayor costo del suelo, la influencia en los usos de suelo del entorno inmediato y la transformación de la dinámica urbana asociada a nuevas modalidades de ocupación del espacio, o incluso la segregación socio-espacial y la diferenciación en la configuración espacial del territorio.

Desde este punto de vista, la participación del mercado inmobiliario en la producción de vivienda, se encuentra fundamentalmente en países con mayores niveles de desarrollo económico, o que previamente han subsistido difíciles momentos de crisis, como es el caso de varios países en América Latina; pasando también a formar parte del creciente mercado, lo que ha provocado el estudio tanto de arquitectos, urbanistas, sociólogos, economistas, de un factor que está demostrando tener gran capacidad de transformar la ciudad e incidir en su expansión.

### 1.1.1. Definiciones Operativas

Para el adecuado entendimiento del tema, es necesario realizar una breve recopilación de definiciones conceptuales sobre los enunciados que se utilizarán con mayor frecuencia en el desarrollo del documento.

Lograr definiciones específicas en este ámbito ha resultado complejo, ya que a nivel local no se han desarrollado términos exactos u oficiales, y estos conceptos pueden variar de un lugar a otro, incluso entre países de la misma región, por lo que destacan los más cercanos a la realidad nacional.

- **Mercado**

“Podemos definir al mercado como cualquier arreglo mediante el cual vendedores y compradores acuerdan un precio determinado en el cual los bienes pueden ser intercambiados”. (Harvey, 1987; en Urriza, 2003, p. 9)

- **Mercado de Suelo**

Pauta (2015), define el suelo como una mercancía en la sociedad capitalista, que se diferencia de otras porque no es el resultado o producto del trabajo humano, pero adquiere un precio en el mercado como cualquier otra.

Es un elemento fundamental en el proceso de construcción y configuración de las ciudades, ya que el

mismo es soporte y materia prima del desarrollo urbano. El mercado de suelo tiene diversas dimensiones, como la influencia en los usos del suelo, y su relación con el crecimiento espacial de la mancha urbana. (Espasa, 2010)

Para Espasa, se debe emplear el concepto mercado de suelo y no mercado de tierras, ya que la palabra suelo alude a la tierra que ha sido transformada, en mayor o menor grado, y que fundamentalmente está dotada de un valor económico. Es decir, la tierra se transforma en suelo cuando “ha dejado de ser un medio de producción para convertirse en un bien de cambio”. (Aledo Tur, 2008)

- **Sector o Mercado Inmobiliario**

Cuando se produce una edificación para el mercado, su lógica es la consecución de una ganancia.

El mercado inmobiliario “es un importante sector de la economía donde se proyecta, desarrolla, construye, promueve, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, en el mercado inmobiliario se encuentran un conjunto de participantes o actores principales, como lo son: propietarios, constructores e intermediarios, además constituye la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad”. (Hebrun Orientación Inmobiliaria, 2015)

- **Conjunto Habitacional o Residencial**

No existe una definición única o más bien oficial de conjunto residencial o habitacional, algunos autores o instituciones internacionales presentan conceptos semejantes y apegados a la realidad de nuestro entorno, tales como:

“Conjunto habitacional, se dice de un conjunto de viviendas concebidas dentro de un concepto integral, generalmente aprobado como un único proyecto o programa por la autoridad pública pertinente, casi siempre dentro del formato de propiedad horizontal compartida”. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, 2015)

“Un cierto número de viviendas que comparten comunes denominadores, tales como el momento de construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, en grado variable ser de un mismo tipo habitacional, y un valor semejante sino idéntico, puede definirse como conjunto habitacional”. (Moyano, 1994)

- **Propiedad Horizontal**

La Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (2003), menciona que en las propiedades que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal,



cada propietario es dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

En nuestro medio también se emplea el término condominio como sinónimo de propiedad horizontal, donde las edificaciones que se construyen bajo esta figura legal comparten un mismo cuerpo de terreno, es decir, no existe fraccionamiento del suelo.

El éxito de esta figura, que originalmente era utilizada para edificios en altura, se ha extendido a complejos inmobiliarios de vivienda unifamiliar, siendo muy habitual hoy en día, que la Propiedad Horizontal, en vez de distribuirse en vertical, lo haga en horizontal, con elementos comunes interiores.

Debido a estas nuevas formas de ocupación, para el presente estudio, se definen tres tipos de conjuntos habitacionales bajo el concepto de propiedad horizontal, según las características físicas encontradas en el levantamiento en campo, estos son: conjuntos cerrados, conjuntos abiertos y edificios multifamiliares.

#### • Conjunto cerrado

Se entenderá por conjunto cerrado a los proyectos inmobiliarios que restringen el ingreso a personas ajenas al mismo, por medio de cerramientos como elemento de seguridad, y donde el acceso a cada

unidad de vivienda se realiza desde una vía “privada” al interior del conjunto. Ver Gráfico N° 1.1.

#### • Conjunto abierto

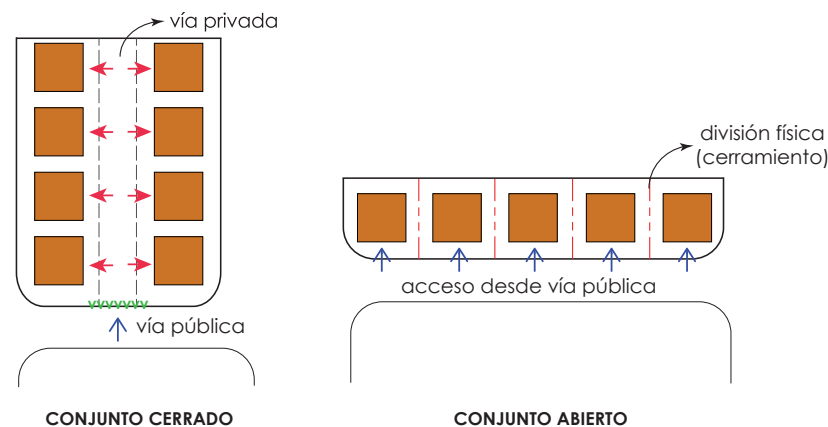
En los conjuntos habitacionales abiertos el acceso a las unidades de vivienda se realiza desde la vía pública, teniendo en cuenta que entre estas edificaciones existe una división física. Ver Gráfico N° 1.1.

Tanto en los conjuntos cerrados como abiertos, el diseño arquitectónico en fachada y su configuración espacial es similar o idéntico.

#### • Edificios multifamiliares

Son estructuras residenciales en altura, compuestas por varias unidades de vivienda comúnmente denominados departamentos, y que se distribuyen en un solo edificio.

Este tipo de proyectos inmobiliarios se incluyen en el análisis; sin embargo, el estudio se concentra en las nuevas formas de ocupación, en crecimiento horizontal.



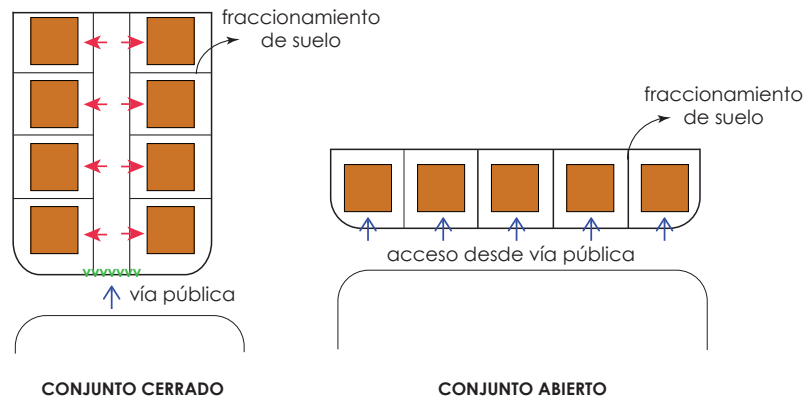
**GRÁFICO N° 1.1.** Tipos de conjuntos habitacionales en Propiedad Horizontal.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### • Lotización

Se considera lotización al fraccionamiento o división de terreno en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o planificada.

Los conjuntos habitacionales que se construyen en terrenos lotizados, se identifican al igual que en propiedad horizontal, en conjuntos cerrados y abiertos, asumiendo las mismas características antes definidas, con la diferencia que los proyectos cerrados no cuentan con el mismo diseño arquitectónico y existe una división física entre viviendas. Ver Gráfico N° 1.2.



**GRÁFICO N° 1.2.** Tipos de conjuntos habitacionales en Lotización.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### • Segregación socio-espacial

Linares (2013), define la segregación socio-espacial como “un concepto que hace referencia a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos en aglomerados con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos”.

Para Castell (1976), la segregación socioespacial es “la tendencia a la conformación de zonas de fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas”.

## 1.2. El mercado inmobiliario y su expresión en el territorio

Los agentes inmobiliarios<sup>1</sup> suelen hacerse cargo de operaciones de urbanización, construcción, financiación y venta de viviendas, entre otros; estos agentes realizan una lectura compleja del espacio urbano, combinando tendencias de consumo, la formación de expectativas, las restricciones normativas, las ventajas de aglomeración, accesibilidad, interacción de actividades, etc. (Ramírez, Matteucc, del Río & Relli, 2013)

Una de sus estrategias más utilizadas es la urbanización de suelos alejados del área central de la ciudad dejando amplios terrenos vacantes (resulta mucho más tentador localizar los proyectos inmobiliarios en la periferia urbana, que enfrentar los altos costos de los terrenos centrales), una vez que se han revalorizado debido al proceso de expansión urbana y a la consecuente dotación de infraestructura y equipamiento que suele acompañar a dicho proceso, se

<sup>1</sup> El promotor inmobiliario se considera agente primario del proceso de producción del espacio construido, tiene el control económico y logra apropiarse de la mayor parte del excedente de la operación inmobiliaria. Se encarga de la obtención del terreno, la definición (directa o tercerizada) del proyecto urbanístico-arquitectónico, fuentes de financiamiento, la supervisión del proceso productivo, la difusión del producto y su comercialización. El constructor es un agente secundario que ejerce el control técnico del proceso productivo, ejecuta la obra como un prestador de servicios, subordinado a los intereses del capital de la promoción inmobiliaria. (Ramírez, Matteucc, del Río & Relli, 2013)



incorporan nuevamente al mercado con un valor mayor. Esto ha generado también, un importante cambio en los patrones de uso del suelo urbano, ya que anteriormente eran los grupos sociales de menores ingresos, los que se ubicaban en su mayoría en la periferia de la ciudad.

Frente a los agentes inmobiliarios que actúan condicionados por el valor de cambio del suelo, se encuentra la población, que de acuerdo a sus necesidades habitacionales demanda suelo por su valor de uso. El suelo vale en función de lo que sobre él se pueda construir y de las actividades que en el mismo se puedan desarrollar, al ser la vivienda un bien necesario, se convierte en un demandante importante de suelo.

Bajo estos fundamentos, la promoción inmobiliaria es una de las actividades que mayor relevancia adquiere en términos de impacto territorial, ya que tiene un efecto directo e inmediato sobre la estructura, la morfología, la función y el paisaje urbano. (Espasa, Fittipaldi & Michalijos, 2010)

Los promotores inmobiliarios han comenzado a tener una fuerte huella en los cambios que se generan en el tejido urbano, promoviendo la extensión del mismo hacia los lugares que cuentan con un alto valor paisajístico, generando nuevas modalidades de residencia, como los barrios cerrados, producción de grupos de viviendas idénticas o seriadas, o la generación cada vez mayor de conjuntos en calidad de condominios.

### 1.2.1. Contexto del Mercado Inmobiliario

“La volatilidad de la economía y las sucesivas crisis financieras fomenta el uso de la propiedad inmobiliaria como reserva de valor”. (Baer, 2008, p.25)

El aumento de la población en las ciudades, los nuevos modelos de vida de la sociedad, las acciones e interacciones de diferentes actores públicos y privados, han transformado sustancialmente el suelo urbano o urbanizable, dando lugar a la sobrevaloración, lo que denota que el mismo se valora más por las expectativas que ofrece que como materia prima para construir.

El proceso de urbanización del territorio, se expresa en la progresiva ocupación del suelo y en la constante demanda del mismo; cuando en una zona o sector la demanda es creciente y constante, esto influye sustancialmente en las características del espacio construido, y se evidencia también “el comportamiento selectivo de las inversiones, tanto públicas como privadas” (Espasa, 2010). Estas condiciones reflejadas por el denominado mercado de suelo a través de las actuaciones inmobiliarias, inciden en los patrones de asentamiento de las ciudades con distintos sectores sociales.

Espasa plantea que así como la posesión de capital se transforma en fuente de poder, prestigio y diferenciación social, esto se ve también claramente reflejado en el

mercado de suelo urbano, donde el crecimiento de las urbanizaciones se debe a procesos de capitalización sobre tierras baldías o vacantes.

El precio del suelo<sup>2</sup> está estrechamente ligado a la evolución del precio de la vivienda; de esta forma la estructura y características del mercado de vivienda influye decisivamente en el precio del suelo. Además, los mercados inmobiliarios tienen esta característica peculiar de que cuanto más gente invierte, más suben los precios. (Harvey, 2015)

Como menciona Baer (2008), cuando la oferta residencial crece, también es notable el aumento del precio de los bienes inmuebles y los emprendedores inmobiliarios se concentran en la población de alto poder adquisitivo, aquí se evidencia un contexto de ausencia de instrumentos de regulación del mercado, es decir se orienta el desarrollo inmobiliario hacia zonas de alta renta y a la construcción predominante de vivienda de alta categoría.

A la par de un crecimiento de las inversiones inmobiliarias con efectos en los procesos de transformación urbana, se corre el riesgo en ciertas ocasiones y según los factores y características que acompañan al lugar, de abandonar a la suerte las ciudades en manos

<sup>2</sup> El precio es la cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio, precio de venta al público. (Kotler, 2003)



de contratistas y especuladores inmobiliarios, de constructoras o del capital financiero.

Las “nuevas o recientes” formas de actuaciones del mercado inmobiliario se desarrollan en un contexto de urbanizaciones o conjuntos habitacionales, principalmente cerrados, que están ocupando un porcentaje de territorio cada vez mayor; este proceso alentado por la preferencia de una clase social media-alta (con mayor acogida debido a que son inversiones de bajo riesgo y de una rápida recuperación), como representación de “estatus”, alegando condiciones de seguridad o privacidad, se convierten en pequeños fragmentos urbanos, mientras los valores del mercado inmobiliario se elevan constantemente.

Es indudable que la gran cantidad de proyectos inmobiliarios residenciales, sea en curso o ya desarrollados, generan una nueva tendencia en el proceso de construcción de espacios urbanos, pues se está usando los bienes inmobiliarios únicamente como valor de cambio.

Pero no todo puede ser negativo, el mercado inmobiliario tiene influencias positivas en la generación de empleo en el área de la construcción, durante el desarrollo del proyecto y posterior a este para el mantenimiento, que a su vez tiene grandes efectos multiplicadores en la economía nacional y además, impulsan la actividad comercial del área que las rodea.

### 1.2.2. La vivienda y los conjuntos habitacionales como elemento de valor de uso

Actualmente, el valor del uso de la vivienda está en constante persecución por los diferentes frentes del capital que buscan obtener la rentabilidad de sus inversiones. Otros factores importantes que viabiliza a los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario son los nuevos estilos de vida de la población, estos elementos inciden en la conformación del territorio en gran escala, obedeciendo más a la lógica de las formas de la construcción, consumo y distribución, que al propio crecimiento adecuado de las ciudades.

Lo que constituye y marca las pautas de la producción de la vivienda reflejada en conjuntos habitacionales o residenciales, es la renta del suelo, entendiéndose como fracciones que lleva consigo en el valor de la vivienda: la urbanización de la zona, los servicios, las infraestructuras, la vigilancia, la vialidad, el “estatus”, etc. Estos elementos constitutivos y necesarios en la producción la hacen más rentable, por supuesto, en el mercado del suelo a través del sector inmobiliario.

Estos procesos reproducirá a través de los años una relación “básica” de los conjuntos de vivienda con la ciudad y su desarrollo, determinándola como escenario de generación de rentas a través de varios mecanismos asociados tanto a la gestión pública como a la aplicación

de las propias regulaciones que establece el mercado. (Ospina, 2010)

Como menciona Urriza (2006), aunque el suelo urbano y lo que se construya en él, sea un bien privado y su propietario tenga derecho exclusivo de uso, también debe ser visto como un bien público, ya que es parte de una vecindad, por lo tanto es receptor y emisor de externalidades.

El mercado inmobiliario debe tener pautas claras de actuación y de ética, pues ya lo reconocía las Naciones Unidas en 1976, al destacar que no se puede tratar el bien suelo y los usos que en él se pueden desarrollar, como la vivienda, únicamente como un producto, ya que tiene un carácter único y una importancia crucial para el desarrollo de los asentamientos humanos y la renovación urbana, por lo que no puede ser controlado por un sector particular.

#### • El perfil común de los conjuntos habitacionales y urbanizaciones cerradas

La situación de casi todos estos conjuntos residenciales es presentar un entorno cerrado al exterior, algunos elementos propios de estos proyectos lo confirman, por ejemplo, el acceso limitado con un gran portón, el alto cerramiento perimetral, la existencia de infraestructura como la red vial interna, en algunos casos equipamientos comunitarios y recreativos, que sólo



pueden ser usados por los habitantes del área cerrada, es decir “privacidad”, aislamiento y cierre comparten protagonismo en estos pequeños mundos cerrados. También están presentes conjuntos de viviendas seriadas que pretenden homogeneidad; generalmente se ubican en la periferia de las ciudades. Las viviendas que conforman el conjunto habitacional poseen las mismas características en el aspecto formal y funcional.

La segregación social también se hace más evidente a través de estos conjuntos habitacionales, en la medida en que los residentes de los conjuntos habitacionales cerrados tienen escasa o nula relación con los vecinos de los alrededores. Principalmente son destinados a clases medias y medias-altas, pero extendiéndose en la actualidad a otros grupos sociales

“Existe una necesidad de industrializar la producción de vivienda para con ello reducir los costos de producción por unidad edificada y ampliar así el número de beneficiarios” (Hidalgo y Borsdorf, 2005).

Los barrios cerrados constituyen un verdadero proyecto inmobiliario de alta rentabilidad, la mayoría es impulsada dentro del sector privado por desarrolladores urbanos, quienes normalmente llevan adelante diversos proyectos en diferentes localizaciones dentro de la ciudad.

- **Transformaciones espaciales y socio-culturales a raíz de la intervención del mercado inmobiliario**

Existen transformaciones espaciales y socio-culturales primordiales que nacen a partir de intervenciones del mercado inmobiliario:

Fragmentación del territorio urbanizado que configura un archipiélago de barrios cerrados y aislados entre sí.

La producción del espacio a través de modalidades que poco se ajustan a las características del paisaje local, que ha creado un conjunto de proyectos muy semejantes entre sí listos para consumir “llave en mano”, estandarizando los usos residenciales y los espacios para la recreación y el ocio.

La convivencia de situaciones de riqueza y pobreza que generan tensiones sociales y aumentan la inseguridad urbana. Ver Gráfico N° 1.3.



GRÁFICO N° 1.3. El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.

**Fuente:** Borsdorf (2003). Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 1.2.3. Sector Inmobiliario en América Latina y Ecuador

En las últimas décadas del siglo XX y primeras del siglo XXI, las ciudades de América Latina se han visto sometidas a importantes cambios socioeconómicos.

El neoliberalismo<sup>3</sup> marca una profunda diferencia en la gestión de las ciudades; por ello, el mercado pasa a ser en los años 90 del siglo XX en toda la región el principal motor del desarrollo urbano, en la que las instituciones públicas establecen las mejores condiciones para el capital y sus inversiones, otorgando mayor autonomía y libertad a los proyectos privados urbanos. (Bayon, 2013)

En esta fase del capitalismo financiero que se desarrolla en la fase neoliberal, el mercado inmobiliario tiene un papel central en el sistema económico, y ello se plasmará en el tipo de crecimiento de la ciudad.

En la evolución de las principales ciudades latinoamericanas la débil intervención estatal en

la gestión y desarrollo urbano, con criterios de neutralidad, impone una lógica mayormente capitalista, una “urbanización capitalista”, que aunque ha estado presente desde los mismos orígenes, ha alcanzado una mayor intensidad en los últimos años.

El comportamiento no regulado de un mercado inmobiliario ha fomentado dos situaciones críticas en materia de acceso residencial. Por un lado, expande la oferta residencial solo para cierto segmento de población. Por otro lado, la ausencia de regulación del mercado inmobiliario contribuye a elevar el precio del suelo. Es necesario destacar, que al referirse a la demanda residencial, constan también los propietarios patrimonialistas y propietarios inversionistas, que compran vivienda como reserva de valor o inversión. En este caso, el proceso de valorización inmobiliaria es capitalizado en su totalidad por estos agentes del mercado. (Baer, 2008)

Destacándose un sector inmobiliario que reproduce pautas similares de producción y consumo en los distintos países latinoamericanos, los proyectos de conjuntos habitacionales generalmente pertenecen a los sectores sociales medio-altos y altos y, finalmente, se trata de ambientes bastante “homogéneos”, dando como resultado la ciudad fragmentada. Ver Gráfico N° 1.4.

A nivel nacional, el sector inmobiliario sufre una evidente reactivación a partir del año 2010, en el que los índices de construcción de este mercado en el Ecuador se reflejan al doble que en años anteriores, aunque históricamente en el Ecuador es muy escasa la disponibilidad de estudios sobre el comportamiento del mercado de vivienda tanto formal como informal.

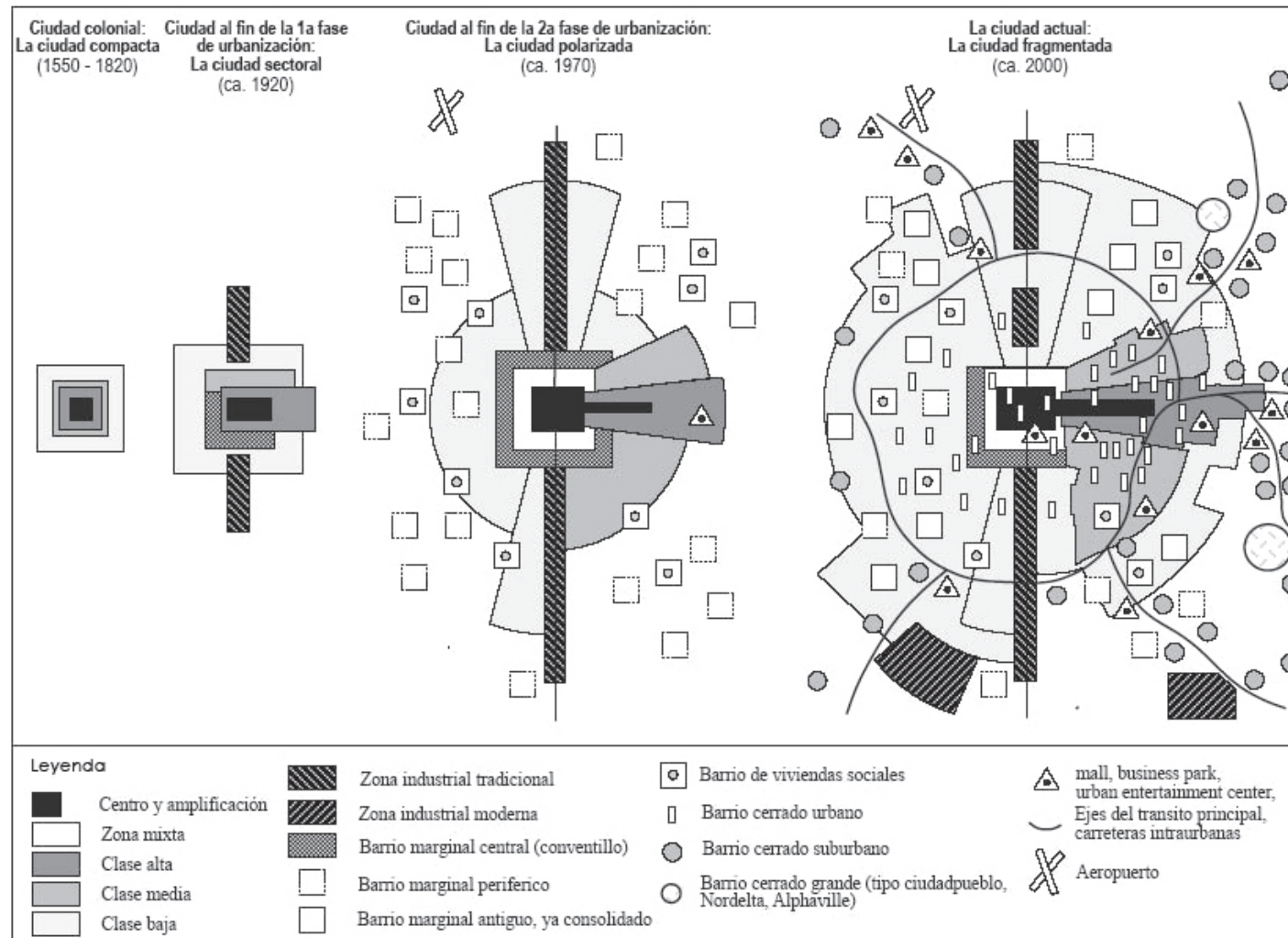
#### 1.2.3.1. Trayectoria del Sector Inmobiliario en el Ecuador

La trayectoria del mercado inmobiliario en el Ecuador se puede conocer desde tres etapas: La primera o inicial, relacionada con la incorporación de la arquitectura moderna y la aparición de los programas de vivienda con financiamiento del Estado; una segunda etapa, relacionada con los primeros proyectos inmobiliarios particulares con apoyo de la banca privada; y, por último la etapa de impulso y desarrollo de las empresas inmobiliarias a partir de la estabilidad económica del país.

- **Primera etapa (años 50 a 80)**

Aunque de manera incipiente en los años 50 a 80 se puede decir que surge el mercado inmobiliario, con la consolidación urbana en el Ecuador bajo el esquema de una modernización capitalista, las ciudades más importantes empiezan a expandirse.

<sup>3</sup> El neoliberalismo considera que la economía es el principal motor de desarrollo de una nación, por ello, además de considerar que todos los aspectos de la vida de una sociedad deberían estar subordinados a las leyes de mercado, defiende el libre comercio para propiciar una mayor dinámica en la economía, lo cual, en teoría, debería generar mejores condiciones de vida y de riqueza material.



**GRÁFICO N° 1.4.** El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.

**Fuente y Elaboración:** Hidalgo & Borsdorf, (2005). La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: de la polarización a la fragmentación.



Los primeros planes de vivienda que se dan en Quito, Guayaquil y Cuenca, son proyectos de viviendas individuales tipo, flexibles y progresivos, en donde el Estado tiene un papel fundamental en la planificación y construcción, fueron programas dirigidos a la clase media.

En aquel entonces el imaginario colectivo no concibe la idea de vivir en condominio o en departamento: la aspiración es tener una casa individual, que exteriorice el sentido de pertenencia e identidad. (Oleas, 1994)

- **Segunda etapa (años 80 y 90)**

Teniendo un decrecimiento significativo en la crisis económica del año 1998. Se caracteriza por el papel que la banca privada asumió como ente crediticio y un direccionamiento de la vivienda hacia la clase media y alta. (Ospina, 2010)

En este momento aparecen los condominios, los edificios de departamentos, las urbanizaciones cerradas. (Peralta, 2003)

En el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), se implementaron departamentos de planificación en donde se diseñan tipologías de vivienda, que deberían ser aplicables en todo el país. Inicialmente se plantean soluciones de vivienda unifamiliar en hilera, que se

denominan “programas de vivienda”; posteriormente, el planteamiento es vertical, es decir, edificios de departamentos llamados “condominios” o “bloques multifamiliares”. El Estado se constituye en promotor, planificador y constructor, después de esta etapa el Estado da paso a la intervención protagónica del sector privado.

- **Tercera etapa (hasta la actualidad)**

La estabilidad económica que tiene el país luego de la dolarización genera el fortalecimiento de las empresas inmobiliarias, siendo el sector de la construcción la actividad que experimentó un mayor crecimiento en los primeros años de dolarización. Por lo tanto, el crecimiento de la producción de vivienda nueva tiene que ver con la seguridad económica que se vio reflejada en la estabilidad del costo de la vivienda. Las políticas de financiamiento, los créditos hipotecarios con bajas tasas de interés, han permitido que la demanda de vivienda se multiplique.

De acuerdo con el estudio del mercado inmobiliario realizado por la consultora Marketwatch al año 2013, el 91% de los proyectos inmobiliarios están en Quito, Guayaquil y Cuenca, aunque las ciudades intermedias como Cuenca presentaban un desarrollo del sector inmobiliario más lento, en comparación con Quito y Guayaquil.

A pesar de la inversión de capitales externos que ingresan en el sector de la construcción, los proyectos que tienen mayor acogida son los que están orientados a la vivienda de clase alta y media alta, debido a que son inversiones de bajo riesgo y de una rápida recuperación.

El sector de la construcción en el país alcanzó un crecimiento en el tercer trimestre del año 2014 del 9,1% frente a igual período del 2013. Uno de sus segmentos, el inmobiliario, registró un crecimiento del 8,5%, una cifra por encima de las expectativas con las que arrancó el año, según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador.

A nivel local, en la ciudad de Cuenca, durante el 2011 se construyeron un total de 1.248.067 metros cuadrados, según datos de la Cámara de la Construcción. Esto supone un incremento en la superficie construida del 35 por ciento respecto a 2010, año en que se edificaron 921.942 metros cuadrados.

Entre el 2009 y 2010 (años de mayor dinamismo del mercado inmobiliario) de acuerdo al Registro de la Propiedad se estableció un incremento del 20% en ventas de propiedades residenciales a jubilados extranjeros, quienes prefieren adquirir viviendas a orillas o cercanas a los ríos, con vistas a valles, o zonas altas.

De igual forma se registra cifras en el año 2009 de 18.000 transacciones inmobiliarias en el Cantón de Cuenca. En el año 2011 el presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay (ASOCOBIRA) mencionaba que especialmente en las zonas residenciales el precio de la vivienda tendía a subir ante la demanda presentada.

En el 2012 el representante de la Cámara de Construcción de Cuenca, afirmaba que predominaba la construcción de propiedad horizontal en departamento y viviendas adosadas, superando ya a la edificación de vivienda tradicional.

Para el año 2013, estas cifras constituyen una muestra del dinamismo que experimenta el sector de la construcción en la ciudad, pues muchos de los planes habitacionales o proyectos, sean estos públicos o privados, se logran vender hasta máximo dos o tres meses de concluidas las obras o en muchos de los casos, incluso se venden en planos, es decir, solo anunciando los proyectos o durante su ejecución.

Los datos expuestos no reflejan únicamente la construcción de proyectos habitacionales en zonas de expansión urbana, sino también los espacios donde se evidencia la renovación urbana<sup>4</sup>, áreas como El Ejido en su conjunto con una fuerte presencia de la edificación en altura, que requiere importantes montos de inversión de capital, o los cambios de uso en diferentes zonas de la ciudad como el eje de la Av. Remigio Crespo Toral o Av. Paseo de los Cañaris, entre otros, o la funcionalidad en el centro histórico de la Ciudad

La construcción es uno de los sectores que mayor incidencia tiene en el dinamismo económico, pues brinda trabajo no solo a los profesionales y obreros, también llega a otras áreas, contribuyendo al Producto Interno Bruto PIB del país como una de las actividades más beneficiosas, es decir, el sector inmobiliario como generador de empleo y demandante de insumos locales. Ver Cuadro N° 1.1. y Gráfico N° 1.5.

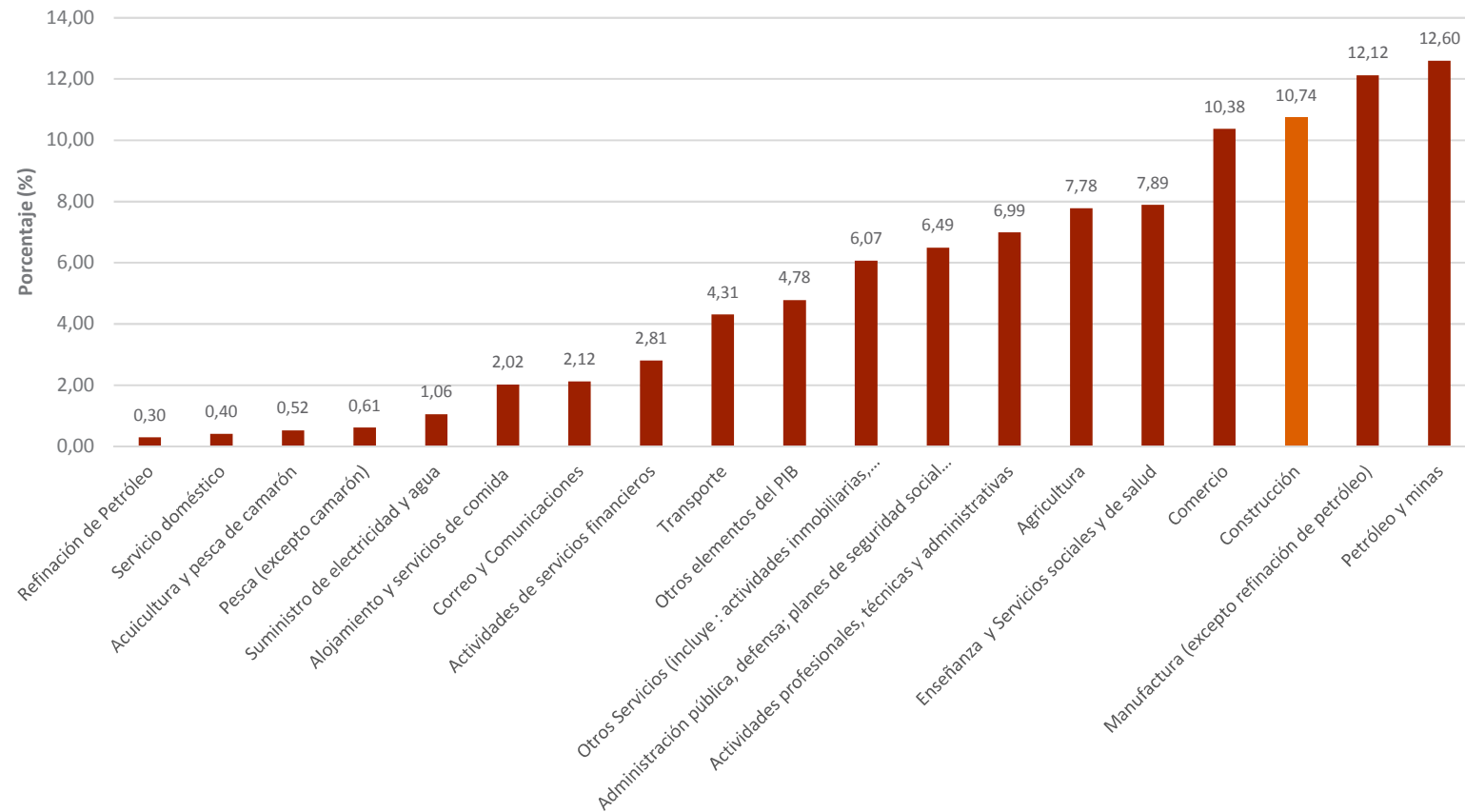
<sup>4</sup> Renovación urbana: reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas, que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado. Término acuñado en 1950 por el economista Miles Caelean

CONSTRUCCIÓN CUENCA				
AÑO	TOTAL		RESIDENCIAL	
	m2 (cifras en miles)	\$ (miles de dólares)	m2 (cifras en miles)	\$ (miles de dólares)
2003	436	44.813	304	31.756
2004	681	83.076	366	47.024
2005	558	133.220	456	103.181
2006	673	182.365	518	134.906
2007	691	196.104	534	147.206
2008	724	151.735	603	124.288
2009	655	156.057	499	119.694
2010	360	73.304	251	51.091
2011	1.224	199.491	857	139.644
2012	1.093	208.604	769	147.033
2013	788	126.936	635	102.737

**CUADRO N° 1.1.** Metros cuadrados y valor declarado de la construcción. Cuenca periodo 2003 - 2013.

**Fuente:** Banco Central del Ecuador, 2014.

**Elaboración:** Equipo de Tesis.



**GRÁFICO N° 1.5.** Producto Interno Bruto PIB del Ecuador, año 2012.

**Fuente:** Banco Central del Ecuador, 2014.

**Elaboración:** Equipo de Tesis.



### 1.3. El mercado inmobiliario y el crecimiento de las ciudades. Casos de estudio

El mercado inmobiliario en ciertas ciudades ha incidido en la configuración urbana generando conjuntos de viviendas con accesos controlados, conocidos como barrios cerrados, aparecen como un fenómeno que cobró importancia en las últimas décadas. Generando una serie de beneficios para los inversionistas de grandes proyectos, apoyados por la normativa urbana que rige en cada ciudad. A continuación se menciona casos importantes en los que el mercado inmobiliario ha sido parte de tal crecimiento.

#### 1.3.1. Ciudad de Monte Hermoso - Argentina

Monte Hermoso es una localidad balnearia situada en la provincia de Buenos Aires, Argentina. Según los datos del censo de 2001, la ciudad contaba con 5.394 hab. Esta ciudad es uno de los principales centros turísticos de la región puesto que Monte Hermoso cuenta con playas de 32 km de extensión.

Esta ciudad ha experimentado un fuerte proceso de dispersión urbana, en respuesta al desarrollo turístico que he tenido Monte Hermoso, que es uno de los elementos que ha generado la aparición de nuevos asentamientos, densificación del uso de suelo del espacio urbano, entre otros efectos.

El turismo en este asentamiento es una de las actividades claves de la población y a su vez para la organización del espacio. Lo que ha generado un alto grado de transformación en la dinámica urbana, generando nuevas formas de ocupación del espacio y la aparición usos vinculados estrictamente a las actividades turísticas.

Loreana C. en análisis de “El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso” afirma que “el espacio urbano no se construye de forma “natural” y aislada, sino que se va conformando por la acción de actores sociales, de relaciones sociales específicas y de inversiones, entre otros factores.” (Espasa, Fittipaldi y Michalijos, 2010, p. 172)

Los propietarios, los promotores inmobiliarios y los empresarios turísticos forman el conjunto productivo del espacio de destino turístico en Monte Hermoso.

Los promotores inmobiliarios urbanizan suelos alejados del núcleo de la ciudad, dejando terrenos vacantes para luego incorporarlos al mercado con un valor más alto del que fue adquirido, una vez que se han revalorizado debido al proceso de expansión urbana y a la consecuente dotación de infraestructura y equipamiento que se genera por dicho proceso.

“Para determinar el impacto del mercado de suelo urbano en la estructura urbana de Monte Hermoso, se consideraron los siguientes factores:

- 1) La influencia en los usos del suelo;
- 2) Su relación con el crecimiento espacial de la mancha urbana;
- 3) Su determinación en las características del espacio construido;
- 4) El comportamiento selectivo de las inversiones, tanto públicas como privadas, de acuerdo a las condiciones impuestas por este mercado;
- 5) Su incidencia en los patrones de asentamiento de los distintos sectores sociales;
- 6) Su vinculación con la actividad turística, ya que gran parte del espacio urbano se destina a la construcción de alojamiento, hotelero o residencial, para satisfacer la creciente demanda de turistas.

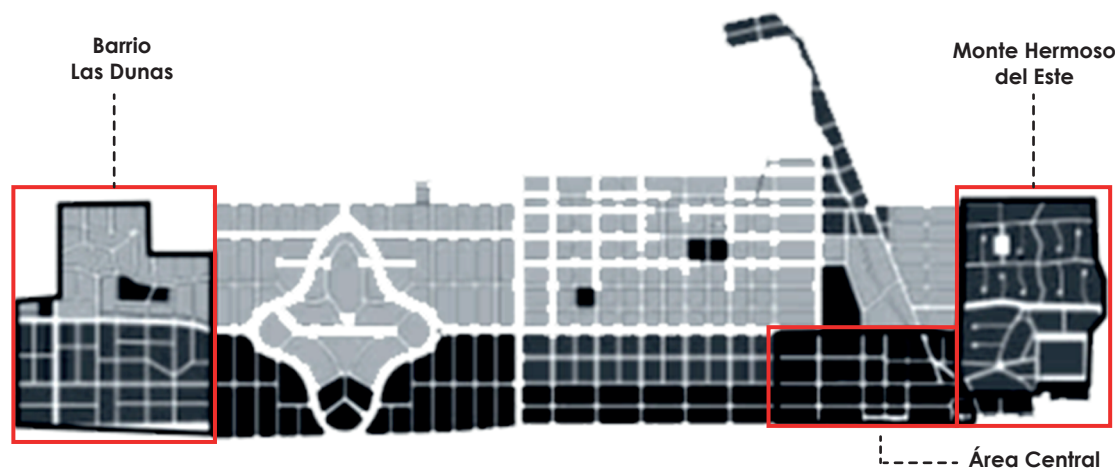
Cabe aclarar que cada uno de estos factores tiene una relación de interdependencia, y que, el mercado de suelos influye y es influido por cada uno de ellos por separado y también en conjunto” (Ibid., p. 173).

En el gráfico N° 1.6., se observa la distribución de lotes según el valor que adquieren en el mercado, coincidiendo que los lotes con mayor valor son en los cuales se desarrollan actividades turísticas ubicándose en la zona costera de la ciudad.

Monte Hermoso del Este es uno de los sectores que se incorpora a la trama urbana, siendo actualmente los lotes más costosos de la ciudad.

Otro de los sectores que se incorpora a la ciudad, es el Barrio Las Dunas, que se encuentra más alejado del área central de la ciudad, a diferencia de Monte Hermoso del Este, los promotores inmobiliarios buscaron localizar sus proyectos en la periferia de la ciudad ya que el costo del suelo en la zona costera es muy elevada como se menciona anteriormente.

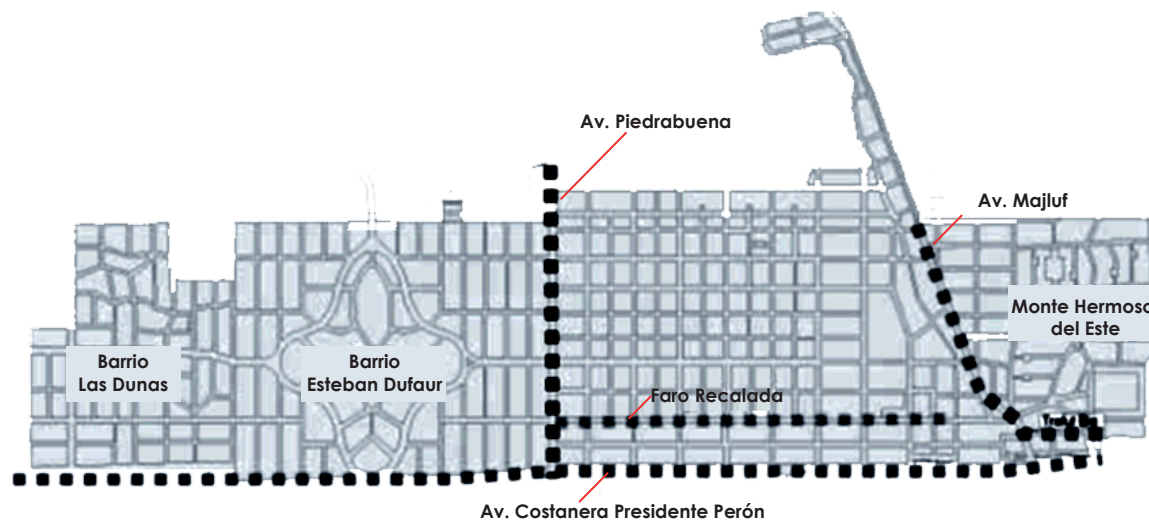
La zona más cara de la ciudad, se localiza en la Av. Costanera Presidente Perón, frente al mar como se observa en el Gráfico N° 1.7., las edificaciones de esta zona poseen muy buena actividad arquitectónica, que se evidencia sobre todo en la cantidad de edificios entre 8 y 10 pisos que han aumentado en los últimos 10 años, que cuentan con amplios departamentos muy bien equipados, como se muestra en la Fotografía N° 1.1.



**GRÁFICO N° 1.6.** Mercado de suelo urbano en la localidad de Monte Hermoso.

**Fuente y Elaboración:** Espasa, Fittipaldi y Michalijos (2010). El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana.

Estudio de caso: Estudio de caso ciudad Monte Hermoso



**GRÁFICO N° 1.7.** Principales arterias urbanas de la localidad de Monte Hermoso.

**Fuente y Elaboración:** Espasa, Fittipaldi y Michalijos (2010). El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana.

Estudio de caso: Estudio de caso ciudad Monte Hermoso

“Es evidente que el precio del suelo incide directamente en la calidad de las construcciones, ya que un aumento en el valor del lote representa un aumento correspondiente en los costos de construcción” (Espasa, Fittipaldi y Michalijos, 2010, p.174).

En cuanto a la zona que se ubica en el interior de la ciudad, que se trata en su mayoría de residentes permanentes, este tipo de asentamiento son los barrios planificados de viviendas, destinados a los estratos sociales menos favorecidos, donde los costos del suelo disminuyen notablemente y la calidad arquitectónica no es la mejor. Ver Fotografía N° 1.2.



**FOTOGRAFÍA N° 1.1.** Detalle de edificio costero

**Fuente:** El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad Monte Hermoso.



**FOTOGRAFÍA N° 1.2.** Viviendas de planes sociales sobre la calle Puerto Madryn.

**Fuente:** El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad Monte Hermoso.

El mercado de suelo urbano constituye un agente de primer orden en la estructuración del espacio urbano en Monte Hermoso. El precio del suelo se determina a partir de la relación de distintos factores que dan un valor monetario al lote, ya sea por su ubicación o por las actividades que se desenvuelvan en él. Como se denota en Monte Hermoso, en las arterias viales principales suponen valores elevados con respecto al resto de la ciudad, en ellas se aglomeran grandes flujos vehiculares y peatonales, ya que se desarrollan actividades relacionadas al comercio y servicio.

“La promoción inmobiliaria es una de las actividades que mayor relevancia adquiere en términos de impacto territorial, ya que tiene un efecto directo e inmediato sobre la estructura, la morfología, la función y el paisaje urbano” (Ibid., p.171).

Los agentes inmobiliarios buscan aumentar sus ganancias, priorizando ciertos sectores como Monte Hermoso del Este y el barrio las Dunas. Esto provoca la concentración de la actividad turística, atracción de inversiones públicas y privadas y el aumento del precio del suelo.

### 1.3.2. Corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires - Argentina

La Región Metropolitana de Buenos Aires fue parte del desarrollo urbano a partir del mercado inmobiliario, donde la normativa urbanística ha sido demasiado permisiva, dejando que productos inmobiliarios se localicen en lugares estratégicos buscando beneficios privados provocando procesos de expansión urbana desacelerada.

Este proceso comenzó a mediados de 1970 en menor grado, y tomó fuerza en 1995 debido a la estabilidad de la economía que incitó al ámbito de la construcción y benefició al mercado inmobiliario estimulando a los propietarios de grandes extensiones de tierra destinadas al uso agropecuario a vender y ser parte

de los nuevos proyectos inmobiliarios. La dotación de grandes obras viales configuró un escenario adecuado para la localización de inversiones inmobiliarias. Otro factor de suma importancia fue, la flexibilidad de la legislación en cuanto a materia urbanística que ha facilitado la incorporación de emprendimientos privados de distintas dimensiones y tipologías.

El mayor crecimiento de urbanizaciones privadas se generó al Norte y Noreste de la región, en municipios como: Tigre, San Isidro, Pilar, Escobar, entre otros, se localizaron un 74 % de productos inmobiliarios, puesto que estos municipios poseían una infraestructura vial de calidad. Además, equipamientos privados de educación, salud y abastecimiento se emplazaron en zonas cercanas a los “barrios cerrados” reforzando la oferta para una población de ingresos económicos elevados.

La crisis económica del 2001 por la que atravesaba la región paralizó al mercado inmobiliario, “los actores privados lograron revertir la tendencia y a partir de 2003 en adelante, convencieron a los inversionistas con el argumento de que la mejor forma de mantener y hacer crecer el capital era transformándolo en ladrillos” (Vidal-Koppmann, 2011, p.4)

Sin embargo los inversionistas buscaron otros espacios donde puedan desarrollar sus productos, proyectándose a las zonas Sur y Sudoeste de la región, ya que el precio

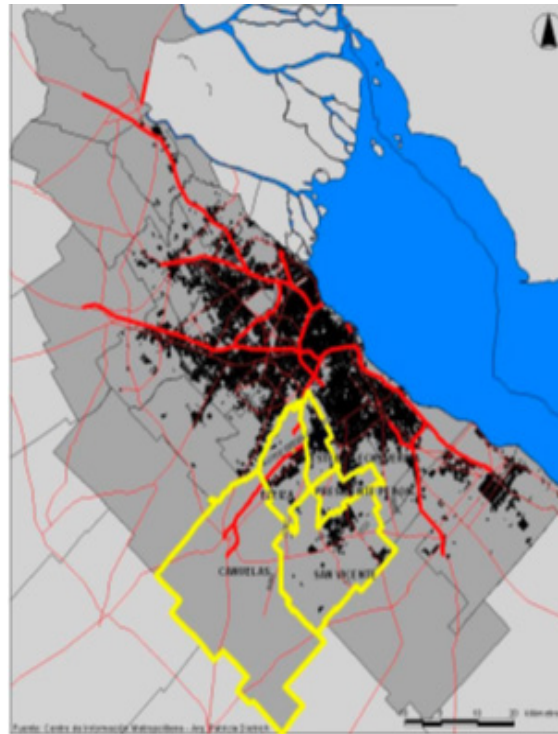
del suelo era bajo y además la atravesaban dos grandes autopistas.

El sector inmobiliario se aprovechó de las ventajas que poseían estas zonas y generó un corredor a lo largo de la infraestructura vial, enlazando a varios municipios como: Ezeiza, Esteban Echeverría, Presidente Perón San Vicente y Cañuelas, denominado como “corredor verde”. Ver Gráfico N° 1.8.

“Se trata de un producto creado por los desarrolladores inmobiliarios que posee la particularidad de afectar terrenos en diferentes municipios y estar pensado en conjunto como una gran franja de superficie donde, además de emplazarse todo tipo de urbanizaciones cerradas, se ubican centros comerciales y de servicios”. (Ibid., p. 5)

Estos municipios poseen características aún rurales, cuentan gran grandes extensiones de tierras dedicadas a explotaciones agropecuarias sin embargo, existen necesidades básicas insatisfechas, inexistencia de equipamientos y servicios públicos.

Los planes de vivienda social impulsado por el Ministerio de Planificación Federal, se han emplazado en áreas alejadas de la ciudad ya que el precio del suelo no es elevado de igual forma las inversiones inmobiliarias han



**GRÁFICO N° 1.8.** El corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires

**Fuente y Elaboración:** Vidal, (2011). Ordenamiento territorial y producción inmobiliaria. La intervención de los actores privados en el corredor Sudoeste de la región Metropolitana de Buenos Aires.

buscado áreas similares, pero a diferencia de los planes de vivienda social éstos nos buscan un bien público sino el beneficio privado.

De esta forma se generan “archipiélagos urbanos” provocando segregación social mientras en los barrios cerrados reside la clase adinerada y en la de interés social, los más pobres.

La ausencia de un instrumento que regule los emprendimientos inmobiliarios, genera que las inversiones privadas sean las más beneficiadas. De esta forma se genera urbanismo privado puesto que los inversionistas no realizan productos integradores con el entorno, sino más bien excluyentes, generando segregación social y ofreciendo a los clientes un mejor estilo de vida en los barrios cerrados.

En la Región Metropolitana de Buenos Aires ha existido un proceso de incorporación de zonas urbanizadas fuera de las ciudades, que va invadiendo y fragmentando áreas rurales, gestando urbanización sin urbanismo.

El mercado inmobiliario busca emplazarse en puntos estratégicos, grandes lotes en áreas rurales donde el precio del suelo sea bajo, para que posterior a que se invierta en obras de urbanización, el precio del suelo se eleve, y genere ganancias privadas. Esto provoca



que la ciudad tenga un crecimiento acelerado dejando islas urbanas, donde en cada una existe la precariedad o la riqueza.

“La idea no sería frenar las posibles inversiones sino controlarlas y canalizarlas hacia una redistribución en el territorio que mejore las actuales condiciones de calidad de vida. Con instrumentos de planificación y gestión adecuados, los actores públicos y privados podrían crear sinergia para generar oportunidades tendientes a favorecer el desarrollo urbano y a consolidar el ordenamiento territorial de la región” (Vidal-Koppmann, 2011, p.13).

### 1.3.3. Las Compañías - Chile

La Serena y Coquimbo son ciudades intermedias de Chile, que forman parte del sistema urbano principal del país. Estos centros urbanos nacieron como próximos geográficamente pero, a través del tiempo el crecimiento acelerado de estas ciudades llevó al acercamiento de sus límites generando una conurbación.

En 1948 el Plan Serena, el instrumento de planificación oficial del municipio, dispuso la renovación de la ciudad, abriendo nuevas calles y avenidas y generando espacios públicos como: plazas, parques y áreas verdes, esta disposición tuvo consecuencias sociales ya que erradicaron a 10.000 habitantes de la ciudad.

El Plan Serena creó planes de vivienda social en un sector de la ciudad, las Compañías, 30 años después este sector tenía estaba sobrepoblado por lo que en 1978 se generó un nuevo Plan Seccional cuyo fin fue regular el área consolidada y definir las áreas en proceso de expansión.

En 1992 empieza a regir el Plan Regulador, vigente hasta la actualidad, definiendo a las Compañías como principal receptor de crecimiento de la ciudad, pero dirigido a una clase social de escasos recursos, concentrado la pobreza en este sector.

El mercado inmobiliario en las Compañías ha tenido poco interés en intervenir ya que existe una desvalorización de las propiedades, a raíz de la instauración de los planes de vivienda social avalados por el municipio, lo que ha provocado pobreza urbanística y espacial.

Según el análisis que realiza Gili (2006) la oferta de vivienda en la intercomuna, La Serena – Coquimbo, es bastante alta, existen mayores de oferta de vivienda en la intercomuna que en las Compañías, al igual que el valor promedio de las viviendas quintuplica el valor de las Compañías.

Un dato importante es que los departamentos, en la intercomuna los valores son más altos que de las viviendas, ya que está influenciado por el uso

residencial-turístico, en cambio en las Compañías el valor promedio de los departamentos son muy bajos a comparación de las viviendas, quedando en manifiesto la poca importancia que tienen este tipo de solución habitacional en las clases sociales más bajas.

El acceder a una vivienda de mejores condiciones de habitabilidad en las Compañías tiene limitaciones, ya que el precio de su vivienda actual es tan solo un tercio de una vivienda que deseen adquirir en la intercomuna, por lo tanto una familia promedio no está en la capacidad de adquirir una vivienda con mejores condiciones.

Queda visible que el sector inmobiliario implanta sus proyectos en zonas donde pueda sacar provecho, sabiendo que las ganancias serán altas, el mercado inmobiliario se alimenta de la aspiración de las familias de distintos estratos sociales, especialmente en las que observa que están en la capacidad de adquirir viviendas mejores.

Las Compañías al ser un sector donde fue instaurado un plan de vivienda social no genera ningún beneficio implantar proyectos inmobiliarios, ya que las familias no tienen los recursos necesarios para poder adquirir pagar una vivienda de un costo más elevado a la actual.



Se debería pensar en la fusión tanto del sector público y privado al desarrollar proyectos de vivienda, generando espacios públicos y equipamientos más atractivos y amigables para los habitantes, logrando que se revaloricen el costo de los terrenos, así se beneficiarían el sector inmobiliario y los planes de vivienda logrando mejorar la calidad de vida de los habitantes y dándoles la posibilidad de acceder a viviendas de mayor calidad.

### 1.3.4. Bahía Blanca - Argentina

Bahía Blanca es un centro urbano regional del sudoeste bonaerense constituye una de las ciudades intermedias de la región.

Durante la década de 1990 Bahía Blanca evidenció una notoria expansión hacia la zona alta, especialmente a partir de la concreción del camino de circunvalación y la avenida Alberto Cabrera que mejoraron significativamente la accesibilidad del sector. A fines de la década, se verificaban importantes transformaciones en el uso y ocupación de la franja periurbana del noreste y norte de la ciudad y el surgimiento de nuevos proyectos residenciales inmobiliarios para estratos sociales altos.

En los últimos años se ha consolidado la tendencia de expansión hacia la zona alta y más allá de la circunvalación, manifestando un proceso de urbanización a saltos puesto que al interior de la

mancha urbana permanecen importantes superficies sin ocupar. Los emprendimientos inmobiliarios lanzados en los noventa evidencian una paulatina consolidación y la oferta de suelo se ha ampliado a partir de nuevos proyectos.

A pesar del bajo incremento poblacional de Bahía Blanca y la existencia de altas superficies de tierra vacante, en el año 2010 se aprueba por el municipio el “Plan Director del Periurbano Bahiense” que autoriza la habilitación de nuevos desarrollos fuera del área urbana, lo que promueve la expansión de la mancha urbana en baja densidad, generando grandes vacíos urbanos y dificultando la dotación de redes de servicios.

El crecimiento de la ciudad se canaliza hacia determinados sectores urbanos, dejando relegados a los menos favorecidos.

En el análisis que propone Urriza (2006) afirma que la existencia de suelo vacante en el interior del anillo que forma la circunvalación, se debe a la retención de tierras, por parte de los propietarios, a la espera de la valorización, para obtener mayores ganancias vendiéndolas en el futuro.

“.. cabe recordar que la tierra constituye una reserva de valor y una forma de inversión segura y de bajo riesgo con relación a otras –títulos y acciones, por

ejemplo-, especialmente en escenarios de inestabilidad económica como el de Argentina” (Urriza, 2006, p. 145).

La incidencia del mercado inmobiliario en ciertas zonas de Bahía Blanca, genera una tendencia a consolidar un patrón de segregación social, marcada por la solvencia económica de los habitantes para acceder a la tierra, que además en esta ciudad se ve favorecida por la normativa vigente.

La estrategia que utiliza el mercado inmobiliario en Bahía Blanca es de ofrecer proyectos residenciales con condiciones ambientales y paisajísticas que se convierten en un sitio ideal para los grupos de altos ingresos económicos. De esta manera a ciertos grupos sociales se han localizado en diferentes sectores del territorio dependiendo de su estrato social.

El estrato alto y medio-alto se ubica hacia la periferia, en el sector Norte y Noreste, existiendo un crecimiento residencial elevado al igual que desarrollos inmobiliarios como los barrios cerrados o urbanizaciones cerradas.

El sector Noreste, parte del Este y Sudeste han sido ocupadas por el estrato medio y medio-bajo, por lo tanto el precio del suelo es bajo, sin embargo actores inmobiliarios han implantado conjuntos habitacionales por el costo de la tierra.



En la franja Oeste, Sudoeste y Sur las condiciones de habitabilidad son bajas ya que no existe dotación de infraestructura y equipamientos, por lo tanto se asientan familias de escasos recursos, por lo cual la dinámica inmobiliaria no se ha visto interesada en este sector.

“Las normas que prevalecen son en su mayoría de efectos ‘excluyentes’ o ‘prohibitivos’ (normas de tamaño mínimo de lotes, exigencias mínimas de edificación y urbanización, etcétera). El carácter prohibitivo de tales medidas contribuye a elevar el prestigio social y la exclusividad de ciertas zonas” (Geisse y Sabatini, 1980 en Urriza, 2006, p.155).

La segregación socioespacial se ve favorecida por la normativa urbana, necesariamente se requiere la intervención del estado para mejorar la calidad urbana y de vida para detener la expansión de la ciudad y romper el círculo vicioso de pobreza.

La agrupación de altos grupos sociales, no solo se generan por el alto costo de los terrenos sino por la dotación de equipamientos, espacios públicos, infraestructura urbana, etc. por parte de actores públicos y privados.

A raíz de la aprobación del Plan Director del Periurbano, que permite la ciudad crezca fuera del

límite urbano, genera que empresas inmobiliarias busquen implantarse en ciertos sectores periurbanos, agrupando a clases sociales conforme al nivel económico de cada uno. Además que propietarios de terrenos vacantes esperen la valorización para poder obtener ganancias en un futuro, produce que la ciudad crezca dejando vacíos urbanos que dificultan la dotación de servicios y equipamientos, lo cual resulta contradictorio ya que la normativa permite que la ciudad crezca fuera del área urbana, pero sin dotar de servicios y equipamientos a ciertas áreas de expansión.

El mercado inmobiliario aprovecha que la normativa apoye de cierta forma sus proyectos, y oferta espacios de residencia en entornos verdes y con alto valor paisajístico, lo que eleva el costo del suelo haciéndolo inaccesible para familias de bajos recursos, ocasionando la ilegalidad de la ocupación de tierras y localizaciones periféricas con equipamientos e infraestructuras deficientes, provocando un círculo vicioso de pobreza.

El gobierno local es responsable de guiar y ordenar el crecimiento de la ciudad e intervenir ante intereses del mercado. La normativa urbanística debe ser estudiada a profundidad y detalle, ya que existen actores que buscan cualquier forma de beneficiarse.

El suelo es un recurso muy difícilmente renovable resulta necesario promover desde el gobierno local su atención. Esto requiere una fuerte posición de parte de la gestión municipal para prevenir nuevos conflictos originados por el crecimiento y evitar el beneficio de ciertos agentes inmobiliarios.

“.. la construcción del espacio urbano es colectivo y debe realizarse en función del bien común y no como producto de la manipulación que beneficia a unos pocos” (Ibid., p. 120).



## 1.4. Normativa Vigente

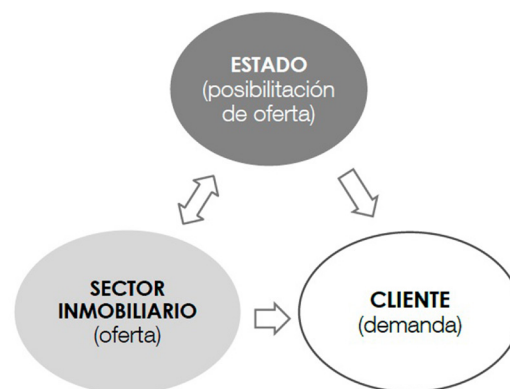
Los poderes públicos intervienen directa e indirectamente en el mercado de suelo y vivienda, mediante la creación de infraestructura y equipamiento, la ejecución de programas de viviendas sociales y de renovación urbana, la gestión de inversiones, y entre las más importantes la regulación del uso y ocupación del suelo, todos estos determinan las diferentes actuaciones del sector de la construcción en el territorio.

Es necesario valorar a nivel nacional y local la existencia o no de políticas que permitan afrontar los desafíos de la demanda habitacional de manera inteligente, que contribuya a maximizar el acceso al espacio residencial de calidad para varios grupos sociales, garantizando también la adecuada conformación del espacio urbano, para saber en dónde, cómo y cuándo intervenir (Kunz, 2001); esto lo que conllevaría a su vez a contrarrestar los elevados costos del suelo y otros efectos negativos que genera la presencia de un mercado inmobiliario desprovisto de una política que lo regule.

Hay una relación estrecha entre mercado inmobiliario e instituciones públicas en la construcción de la ciudad. Los diferentes niveles de gobierno a través de las infraestructuras que pueden generar y a su vez los usos de suelo fomentados y el mercado que aprovecha

estas actuaciones. Como menciona Baer (2008), una política de desarrollo territorial tendría que contribuir a regular el precio del suelo y a promover que el mercado inmobiliario amplíe la superficie y unidades de vivienda para los estratos medios y medios-bajos en áreas aún postergadas de la ciudad.

Es un error considerar que el acceso a la residencia es un asunto estrictamente privado a resolver en el marco de la relación entre la oferta y demanda, ya que los gobiernos tienen el poder de control sobre el crecimiento y ordenación de la ciudad. Ver Gráfico N° 1.9.



**GRÁFICO N° 1.9.** Sistema de relación oferta y demanda del sector inmobiliario.

**Fuente:** Borsdorf (2003). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 1.4.1. Políticas de Suelo en el Ecuador

#### 1.4.1.1. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

**Art. 424.-** En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones



públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

El gobierno Municipal de Cuenca aplica ya la cesión gratuita de suelo en los fraccionamientos y urbanizaciones, sin embargo al no estar determinado aún en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón, la institución se maneja con el mínimo porcentaje (15%).

En la antecesora Ley de Régimen Municipal, vigente hasta el 2010, ya se mencionaba la cesión gratuita de un porcentaje de área útil para la administración pública, bajo otros porcentajes y condiciones.

La Ley mencionaba que es necesario exigir que en toda urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento que le corresponda autorizar en las zonas urbanas y de expansión urbana, se destine un porcentaje para zonas verdes y áreas comunales, que no excederá del veinte por ciento del área útil de la superficie total del terreno.

El concejo mediante ordenanza, establecerá las superficies dentro de las cuales no se aplica la exigencia de destinar este porcentaje para áreas verdes y comunales.

La Ley no hace referencia a proyectos habitacionales de vivienda unifamiliar construidos bajo la figura legal de Propiedad Horizontal, en el Art. 152. se menciona esta modalidad, pero para edificios multifamiliares.

#### **1.4.1.2. Ley de Propiedad Horizontal**

El Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

“Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

### **1.4.2. Políticas sobre actuaciones Urbanísticas y de Suelo en la ciudad de Cuenca**

#### **1.4.2.1. Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano**

La ciudad de Cuenca en su ordenanza sancionada en el año 2003 para las edificaciones declaradas como condominios o propiedad horizontal deben cumplir ciertas disposiciones que se encuentran expuestas en el Anexo N° 11 en la Sección Décimo Cuarta, en cuanto a normas de arquitectura.

En las normas de arquitectura, pero no como normativa urbanística, la ordenanza vigente no dispone regulaciones a las actuaciones inmobiliarias, es un tema de diseño que el Municipio aprueba, la ordenanza nada de eso propone o impide, al año de la creación de la ordenanza no existían mayormente estas intervenciones, aparecen posteriormente.

En las disposiciones generales el Art. 255 menciona:

a) Se consideran bienes comunes: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la

habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales, y otros de características similares.

**b)** Para que el propietario cambie de uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

**c)** Vivienda para Conserje.- Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 m<sup>2</sup>. como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Art. 67 de la ordenanza vigente en la ciudad de Cuenca.

En cuanto a normas de albañilería el Art. 258 señala:

**a)** Que no se podrán colocar muros o rejas de cierre que segreguen superficies de terreno para el uso exclusivo de algún copropietario.

Sin embargo, se autorizará la colocación de rejas de una altura no mayor de 0.50 m. para defender espacios verdes que individualicen el terreno de propiedad común, así como rejas de cierre en el perímetro total

del conjunto habitacional, en estos casos deberán ejecutarse todas las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan un buen mantenimiento de patios y áreas verdes.

El Art. 260 menciona los siguientes servicios colectivos que se establecen para condominios:

**b)** Vivienda conserje.- Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 m<sup>2</sup>. como mínimo y estará sujeta a lo especificado en los Artículos 65 y 66 de la ordenanza vigente de la ciudad de Cuenca. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12 m<sup>2</sup>. como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m. libres.

**f)** Sala comunal.- Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá una área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Su superficie mínima será de 30 m<sup>2</sup>., independiente del área de servicios sanitarios, para edificios hasta 20 departamentos y aumentará a razón de 2 m<sup>2</sup>. por cada departamento en exceso.

La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará

de un inodoro y urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

#### **1.4.2.2. Reglamento para la colocación de elementos de seguridad y control, en las vías locales y peatonales propuestas en urbanizaciones aprobadas que se encuentran construidas y las que se tramitaren.**

Bajo el fundamento de precautelar la seguridad de los ciudadanos y de sus bienes, el GAD Municipal de Cuenca autoriza a partir del año 2006 para la zona urbana de la ciudad, áreas urbanas parroquiales y urbanizaciones exteriores aprobadas y a proponerse, la colocación de elementos de seguridad y control.

##### **• De las intervenciones permitidas:**

Art. 3.- Se autorizará la colocación de elementos de seguridad y control en los siguientes casos:

a) En vías peatonales propuestas en urbanizaciones particulares.

b) En vías de retorno propuestas en urbanizaciones particulares, cuya sección máxima sea de 8,00 metros.



c) En vías de retorno que a su interior den frente a espacios públicos de recreación (parques y plazoletas), que no constituyan equipamientos a nivel barrial.

d) En vías peatonales o de retorno propuestas en urbanizaciones particulares destinadas exclusivamente para vivienda.

e) Cuando las vías peatonales o de retorno propuestas en urbanizaciones particulares de las características antes indicadas, que además de dar frente a sus propios lotes, no tengan frente a lotes de terceras personas que puedan ser objeto de lotización.

• **Características de los elementos a colocarse:**

Art. 4.- Los elementos de seguridad y control cuya colocación se autorizará, podrán ser las siguientes:

a) Puertas de estructura metálica y/o madera, de operación manual o eléctrica, cuya altura máxima será de 2,50 metros.

b) Garitas de operación cuya dimensión no será mayor a 2,44 m2.

c) Cadenas con elementos que evidencien adecuadamente su presencia.

La solicitud debe ser firmada por todos los propietarios de los lotes que tengan frente al tramo de la vía peatonal o de retorno de las urbanizaciones. El permiso para la colocación de las seguridades será autorizada por la I. Municipalidad de Cuenca, a través de la Dirección de Control Municipal

En base a las disposiciones descritas, definitivamente es necesario reconocer que la seguridad de la población es indispensable, pero es suficiente justificación para la creación de estos barrios al interior de otros barrios, creando pequeñas islas en la ciudad, ¿de qué forma se asegura que no se rompa el convivir cotidiano que el mismo reglamento menciona?, y la población que no reside en estos conjuntos habitacionales, ¿está más próxima a la inseguridad?

Estas disposiciones de aparente seguridad, se convierten también en cierto momento en ventajas para el mercado inmobiliario, ya que muchas veces el mercado se promociona de esta manera, mostrando la posibilidad de obtener servicios diversificados, equipamiento, buen acceso, vendiendo seguridad a la posible demanda residencial.

**1.4.2.3. Ordenanza que regula la planificación y ejecución de proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresivas.**

Según el Art. 1 de la ordenanza mencionada, se denomina viviendas progresiva a soluciones habitacionales de interés social, que estén orientadas a satisfacer las necesidades de las y los ciudadanos de ingresos medios y bajos de la población del Cantón.

El Art. 3 menciona que es obligatorio realizar las obras de dotación de servicios básicos, consistentes en obras de agua potable y alcantarillado, electrificación, apertura de vías y muros de confinamiento, previas a la ejecución de las soluciones habitacionales.

Los proyectos de urbanización y vivienda progresivas, se desarrollarán exclusivamente en áreas que conformen una manzana o polígono, la dotación de suelo para lotes por vivienda o unidad habitacional comprendida entre 70 y 120 m2., según lo sanciona en el Art. 5.

En el Art. 10 señala que los proyectos deberán contemplar las dotaciones para zonas verdes y áreas comunales que no sean inferiores al 20 % del área útil de la superficie total del terreno. Tal dotación es independiente de la obligación de cesión obligatoria

para vías. La cesión obligatoria para espacios abiertos, libres y arborizados de carácter público se contabilizará para verificar la dotación obligatoria de zonas verdes.

Los artículos 18 y 19 indican que, la Empresa Municipal de Vivienda, EMUVI EP, podrá expropiar predios para desarrollar proyectos de urbanización en la modalidad de urbanización progresiva y a su vez asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y así evitar la especulación del suelo y provocar impactos económicos favorables.

#### **1.4.2.4. Ordenanza que regula la contribución comunitaria en Parcelaciones y Urbanizaciones que se encuentran dentro del Sector Urbano del Cantón Cuenca y sus Cabeceras Parroquiales Rurales.**

En el año 1993 se publicó la ordenanza para el sector urbano del Cantón Cuenca y sus cabeceras parroquiales rurales, regulando la contribución comunitaria en parcelaciones y urbanizaciones; esta ordenanza derogaba todas las disposiciones encontradas en la “Ordenanza de Parcelaciones, Lotizaciones y Urbanizaciones del Perímetro Urbano de la Ciudad”, publicada en 1971.

Art. 1.- **CONTRIBUCION COMUNITARIA.-** Los propietarios de terrenos ubicados en el área urbana de la ciudad de Cuenca o en las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales del cantón Cuenca, que procedan a parcelar o urbanizar sus inmuebles cederán gratuitamente a la Municipalidad, en calidad de contribución comunitaria, una superficie de terreno que será calculada conforme a lo que dispone el Art. 3 de esta Ordenanza.

Art. 2.- **USO DE LAS AREAS DE CONTRIBUCION.-** Las áreas de contribución comunitaria que deban ceder gratuitamente los propietarios de terrenos a parcelarse o urbanizarse, a la I. Municipalidad de Cuenca, serán destinados a los fines establecidos en el numeral segundo del Art. 239 y 262 de la Ley de Régimen Municipal y Art. 70 de la Ley de Educación Física, Deportes y Recreación.

Art. 3.- **PORCENTAJES DE CONTRIBUCION.-** Las áreas mínimas de contribución comunitaria, de dominio público, serán fijadas de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Y = 0.002X + 14$$

Y es igual a contribución comunitaria en porcentaje; y,  
X es igual a área total del terreno.

La fórmula anterior es aplicable a parcelaciones o urbanizaciones que tengan una superficie de 3.000 hasta los 18.000 metros cuadrados.

En los terrenos de más de 18.000 metros, la contribución comunitaria será del 50% del área total.

Art. 4.- **CONSIDERACIONES SOBRE LOS PORCENTAJES.-** Los porcentajes de contribución comunitaria establecidos en la fórmula del artículo anterior podrán ser hasta el 50% si la planificación así lo exigiere.

Art. 5.- **EXCEPCIONES.-** No estarán obligados a ceder gratuitamente la contribución comunitaria regulada en esta Ordenanza, los propietarios de parcelaciones y urbanizaciones, en los siguientes casos:

a) Cuando el área total del terreno a parcelarse o urbanizarse fuere menor a 3.000 m<sup>2</sup>; sin embargo, en este caso, pasarán a dominio municipal las vías y espacios públicos proyectados por el parcelador, urbanizador y la Municipalidad; y,

b) Cuando deducida el área de vías y espacios públicos proyectados, para complementar los porcentajes determinados en el Art. 3 de esta Ordenanza, resultare un área inferior a 60 m<sup>2</sup>.



## CONCLUSIONES

En esta primera fase, mediante un acercamiento teórico a la expresión que el mercado inmobiliario tiene en el territorio, casos de estudio y una revisión de las normativas y regulaciones vigentes en la ciudad de Cuenca, relacionadas a la construcción de conjuntos habitacionales e intervención del sector inmobiliario, se concluye que:

Son varias las ciudades latinoamericanas donde se identifica consecuencias visibles producto de las intervenciones del mercado inmobiliario como generador de vivienda, casi siempre privado, grandes conjuntos residenciales con características repetitivas, que privatizan el espacio público e incentivan el uso del automóvil.

En Ecuador, aunque este fenómeno es más visible en urbes de gran tamaño como Quito y Guayaquil, en la ciudad de Cuenca se empieza a identificar con mayor facilidad intervenciones con características similares.

Cuenca es una de las ciudades que se destaca por la discusión permanente sobre crecimiento urbano y expansión del territorio; sin embargo, las acciones en estos temas aún no son lo suficientemente evidentes y no llegan a la profundidad necesaria; de igual forma

se menciona y debate la especulación en el costo del suelo de las zonas urbanas y principalmente en áreas de expansión.

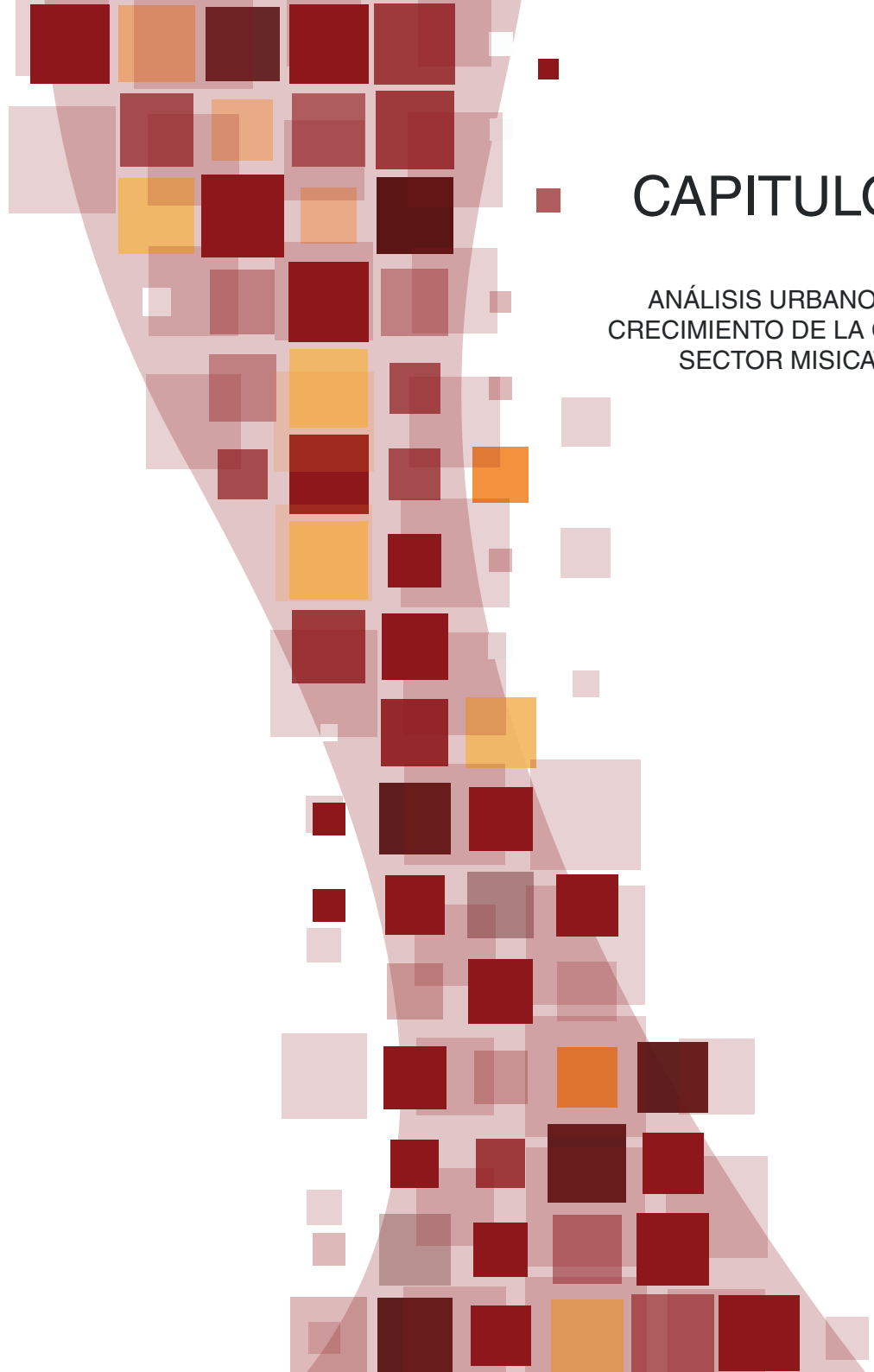
Los instrumentos de planificación con los que cuenta la ciudad no son eficaces en su aplicación, o se han manejado de manera funcional a un desarrollo urbano asignado por el ritmo del mercado, demostrando que las autoridades nacionales y locales prefieren no indagar profundo en esta temática puesto que provocarían descontento en ciertos sectores de la población.

La revisión del marco normativo ecuatoriano y local acerca de esta temática, revela la ausencia de políticas que regulen las intervenciones del mercado inmobiliario a partir de conjuntos de vivienda unifamiliar, este tipo de proyectos aprobados bajo la Ley de Propiedad Horizontal, tienen un gran objetivo, evadir la cesión gratuita de suelo.

La calidad de la vida urbana se ha convertido en una mercancía, donde el sector inmobiliario se ha aprovechado de la necesidad de vivienda de la población, para brindar espacios “seguros” y “exclusivos”.

El reglamento para la colocación de elementos de seguridad y control, en las vías locales y peatonales de urbanizaciones, es otra clara inconsistencia normativa, que ha estado vigente desde el año 2006 en la Municipalidad de Cuenca. Resulta completamente ilógico que una institución encargada de velar por la adecuada planificación del territorio sea cómplice de la privatización de vías y equipamientos y actuaciones que atentan contra el pleno disfrute de los espacios públicos.

Los esfuerzos por promover una planificación urbana racionalista y normativa se ha reemplazado por un enfoque en el que priman los criterios de parcialidad e intereses económicos por parte de las autoridades. Esto contribuye a preservar y potenciar una situación en donde las acciones privadas se desarrollan con libertad apoyadas por las autoridades de turno.



## CAPITULO II

ANÁLISIS URBANO DEL  
CRECIMIENTO DE LA CIUDAD:  
SECTOR MISICATA



## 2.1. Antecedentes

El análisis del crecimiento del área residencial en el sector de Misicata, responde a las nuevas tendencias de ocupación de la urbe, como se define en la fase de diagnóstico del Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca (POUC) 2014, Misicata se identifica como una de las zonas con potencialidad para la urbanización, presentando en la actualidad un alto grado de consolidación y que por sus características podría ser destinada para dichos procesos.

La zona de Misicata, ubicada al Oeste de Cuenca e identificada como parte de la Ciudad Contemporánea Fragmentada<sup>5</sup>, con presencia de lotes vacantes y en proceso de consolidación, ocupados de manera aleatoria por conjuntos de vivienda de alta densidad aprobados mediante la figura legal de propiedad horizontal (condominios), contrario a los procesos de fraccionamiento bajo la modalidad de urbanización. Actualmente la ciudad contemporánea fragmentada está sometida a un proceso de construcción que se vincula también con la especulación del costo de suelo. (POUC, 2014)

<sup>5</sup> La Ciudad Contemporánea Fragmentada comprende básicamente los territorios periféricos de la ciudad, son áreas que crecieron aceleradamente en las cuales predominan los desarrollos orgánicos, la falta de elementos urbanos referentes o icónicos y los procesos de planificación. (POUC, 2014)

### 2.1.1. Propuesta metodológica para el análisis del crecimiento físico de la ciudad a partir de los conjuntos habitacionales

En esta segunda fase se establece una propuesta metodológica que sirve como línea base para el análisis del crecimiento físico de la ciudad a partir de los conjuntos habitacionales.

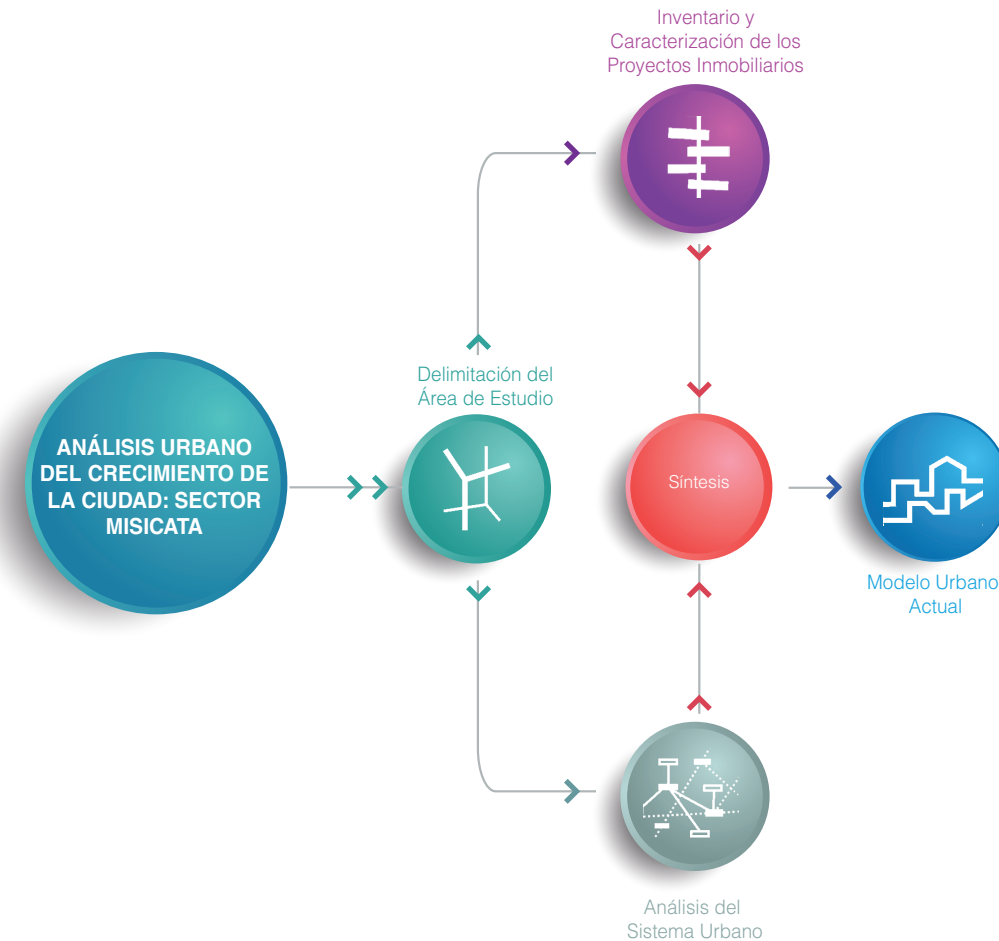
Se comienza delimitando el área de estudio en base a las tendencias de crecimiento de la ciudad de Cuenca, el análisis del sector de Misicata, que se considera la fase de diagnóstico, contiene dos grandes estudios, por una parte el inventario y caracterización de los proyectos inmobiliarios y posteriormente el impacto que los conjuntos habitacionales tienen en la conformación del sistema urbano.

El análisis propuesto se desarrolla a partir de información primaria levantada en campo con la Ficha de Conjuntos Habitacionales, el registro de usos de suelo, equipamientos, sistema vial, entrevistas a diferentes agentes involucrados en el tema, observación directa en el área de estudio, registro fotográfico del sector y datos obtenidos de cada proyecto inmobiliario a través de la Dirección de Control Urbano de la Municipalidad de Cuenca.



Con la información recopilada se elabora una base de datos, se sintetiza los resultados obtenidos individualmente, de tal forma que permitan construir un conjunto de resultados, plasmados en insumos como cuadros estadísticos y gráficos, que conducen al reconocimiento de la problemática actual.

De esta forma se crea el modelo urbano actual, sobre el que se identifican problemas, fortalezas, debilidades, oportunidades, que residen en la relación entre el análisis de las características de los conjuntos y el sistema urbano, dando paso a la propuesta de un modelo teórico de crecimiento de la ciudad, que constituye la tercera etapa. Ver Gráfico N° 2.1.



**GRÁFICO N° 2.1.** Esquema metodológico del análisis urbano del crecimiento de la ciudad: Misicata.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.



Una vez que se delimita el área de estudio, se procede con el inventario y análisis de la características de los conjuntos habitacionales, esta fase implica el levantamiento, clasificación y procesamiento de las particularidades que presenta cada proyecto.

Las actuaciones inmobiliarias según el levantamiento en campo y la teoría estudiada, se clasifican para el análisis en conjuntos cerrados, conjuntos abiertos y edificios multifamiliares, aunque este último no representa la temática central del estudio, se considera en la caracterización por sus diversos impactos en la estructura urbana.

Primero se localiza a los conjuntos en el territorio, incluyendo la ubicación por sector de planeamiento para la posterior comparación de las características con la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano - 2003.

Los proyectos se caracterizan según año, superficie y número de unidades de vivienda construidas, con el objetivo de encontrar en primera instancia los elementos más generales, pero que proporcione ya un primer acercamiento a la expresión del sector inmobiliario en la zona de Misicata.

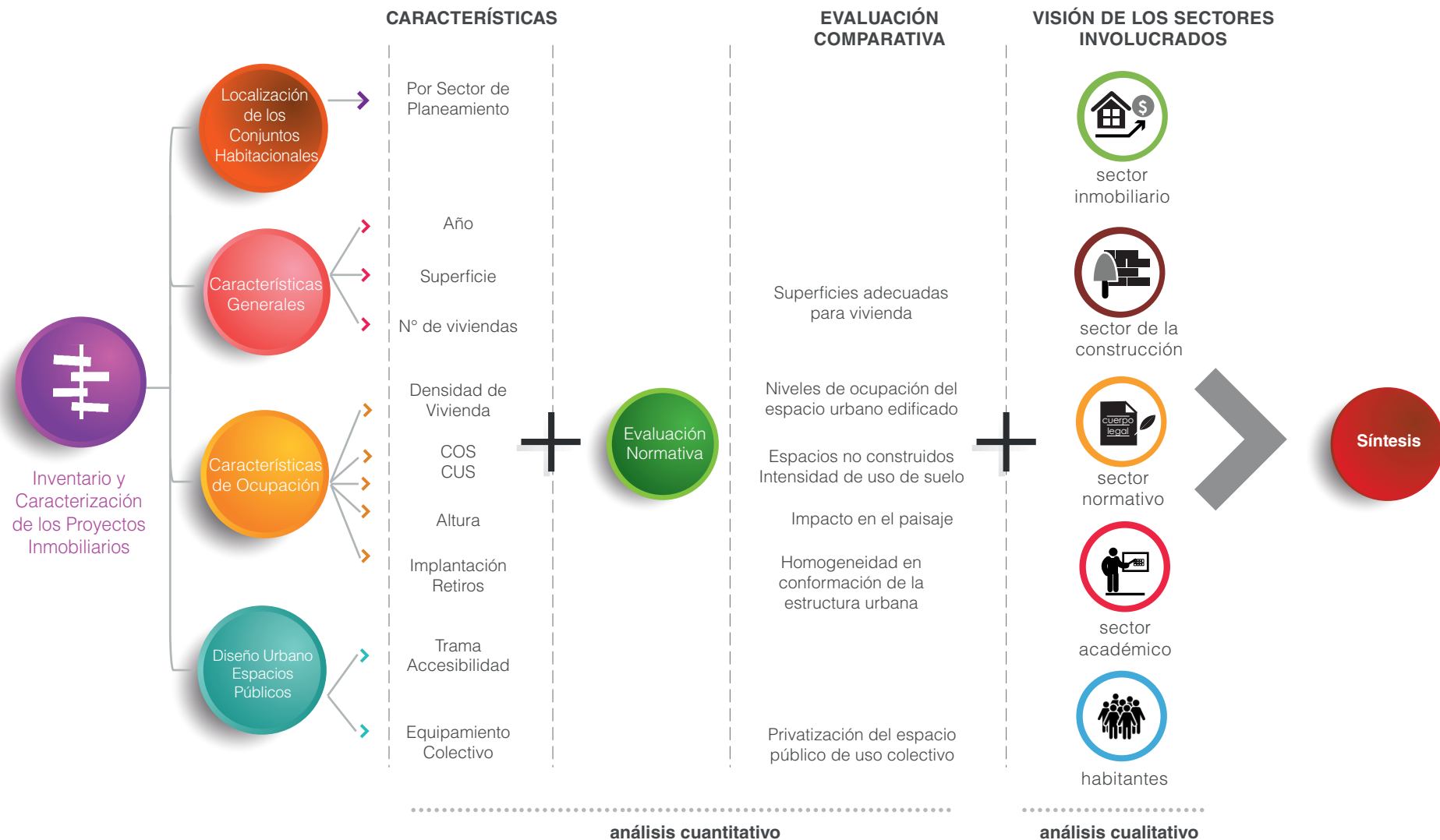
Las características de ocupación del suelo son las siguientes a definir, con el propósito de representar rasgos y condiciones físicas de los procesos de ocupación del suelo.

Aquí se trabaja con la densidad de vivienda, coeficiente de uso y ocupación del suelo, altura de la edificación, tipo de implantación y retiros, características que proporcionan los niveles de consolidación del espacio urbano edificado, y que a través de la evaluación con la normativa permite identificar la cantidad de zonas libres con respecto a las construidas, intensidad de uso de suelo, el impacto en el paisaje y en el entorno social, además la homogeneidad en la conformación de la estructura urbana, respectivamente.

El análisis propuesto hasta el momento trabaja con datos cuantitativos, siendo necesario en todo estudio una visión de carácter cualitativo de los sectores o agentes involucrados en la temática.

Para este propósito se realiza entrevistas a los representantes del sector inmobiliario, constructor, normativo, académico y la visión social de los habitantes del área de estudio, para contrastar las diversas opiniones generadas.

El análisis cuantitativo y cualitativo en conjunto, proporciona una idea global de las actuaciones inmobiliarias, con problemáticas y potencialidades claras que sirvan más adelante para la creación de un modelo urbano actual del área de estudio. Ver Gráfico N° 2.2.



**GRÁFICO N° 2.2.** Esquema metodológico del inventario y caracterización de los proyectos inmobiliarios.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



Luego de haber abordado las principales características de los conjuntos habitacionales, se analiza el impacto que genera la localización de los mismos en la conformación del sistema urbano, puesto que en las ciudades la información está organizada de diversas maneras y se manifiesta de forma compleja, al considerarla como un sistema se puede examinar en diferentes estratos, así como el número de relaciones o trayectorias posibles.

Este análisis involucra los aspectos esenciales del territorio, incluye el medio físico, sistema vial y transporte público, equipamientos, uso de suelo e infraestructura y servicios básicos.

El territorio al tener una base natural, debe considerar aspectos topográficos como zonas no aptas para la urbanización o áreas de protección que comprenden el medio físico y determinar si existen conjuntos habitacionales en dichas zonas. En el caso del sistema vial se describe la trama generada por el trazado y jerarquización de las vías, con respecto a la movilidad se identifica la cobertura del transporte público en la zona de estudio.

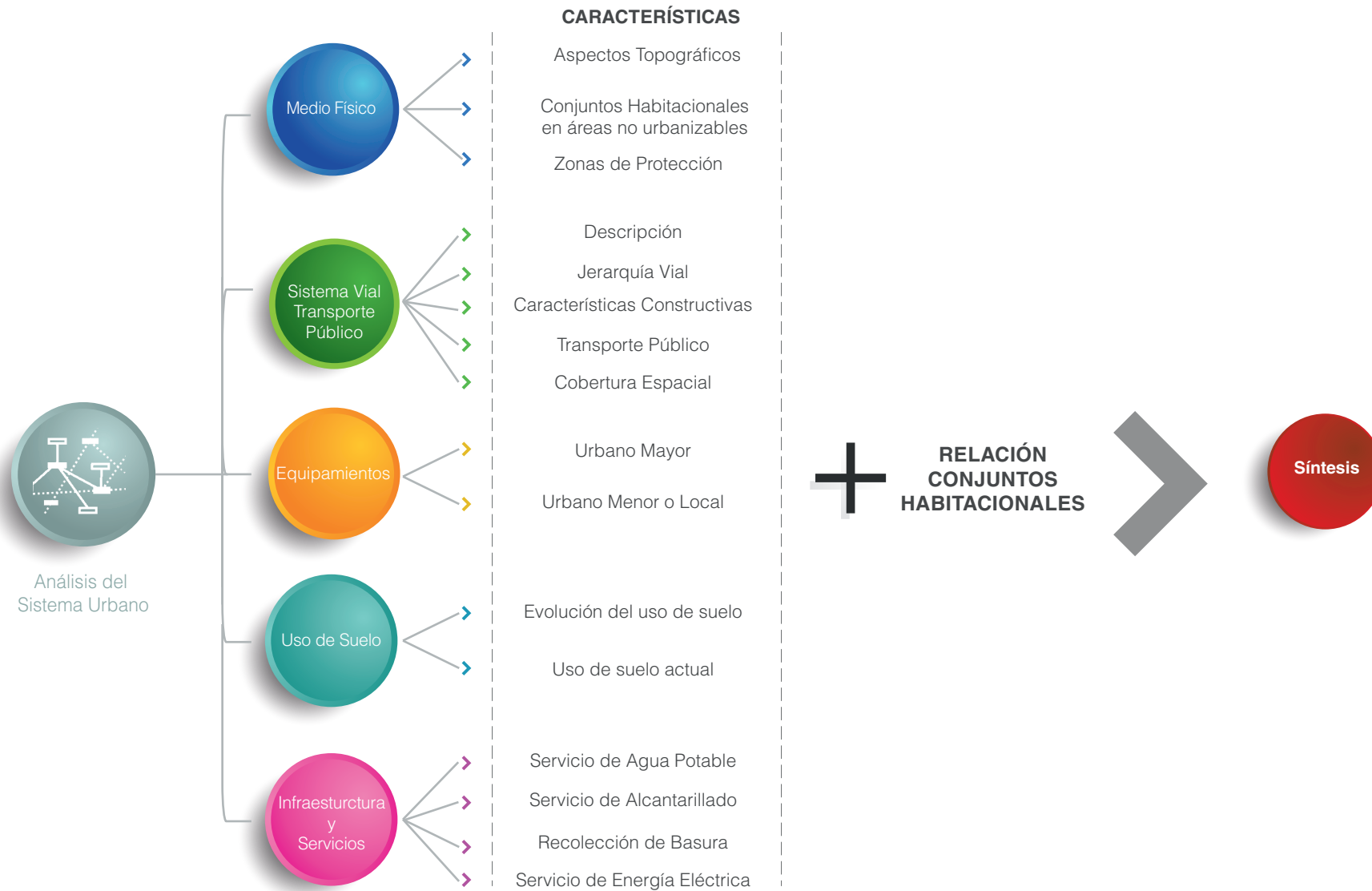
El estudio de la red vial como factor integrador y dinamizador entre la población y sus actividades socioeconómicas y componente estructurante del espacio geográfico resulta primordial en la dinámica socio espacial de la zona.

Para la relación con los equipamientos, se clasifican en urbano mayor y urbano menor, y se estudia la cercanía e influencia de los mismos en la localización de los proyectos de vivienda.

El análisis de usos implica una revisión de la evolución de la cobertura del suelo a través de los años, que permita conocer como ha variado la ocupación urbana en el tiempo, en cuanto al uso de suelo actual es necesario analizar la asignación de nuevas funciones con el emplazamiento de conjuntos habitacionales.

La red de infraestructura y servicios básicos, se analiza desde la lógica del mayor aprovechamiento de los recursos, es decir determinar si el sector inmobiliario considera las zonas con cobertura de servicios para la urbanización, o por el contrario se centra en otros beneficios adicionales, ocasionando subutilización de la infraestructura.

Con el análisis de estas características que conforman el sistema urbano y la relación con los proyectos habitacionales, se obtiene nuevos problemas y potencialidades que conjuntamente con los determinados en la fase anterior, constituyen la base para la representación de la situación actual. Ver Gráfico N° 2.3.



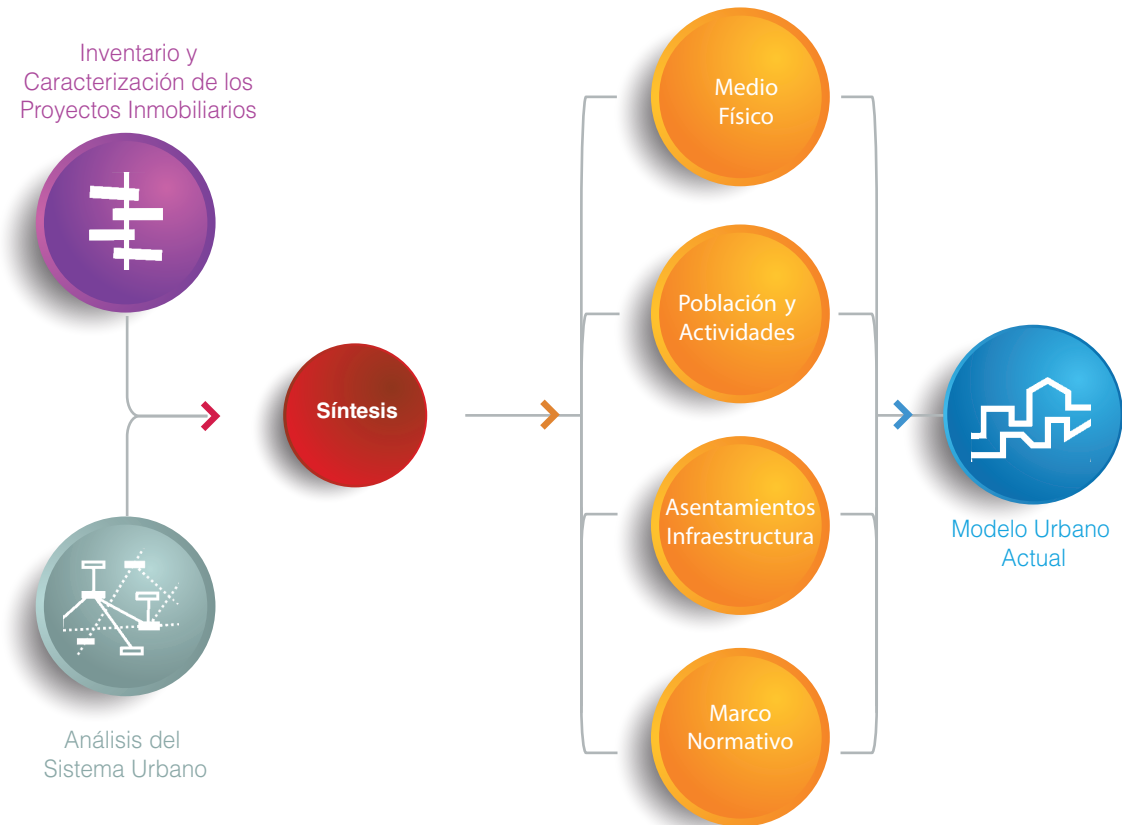
**GRÁFICO N° 2.3.** Esquema metodológico del Análisis Urbano.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



Una vez realizado el inventario de los conjuntos y analizadas sus características, partiendo de la visión del territorio como un sistema, se determina los problemas y potencialidades según cuatro subsistemas íntimamente relacionados entre sí: el medio físico, población y actividades, sistema de asentamientos e infraestructuras y el marco normativo.

La organización de información en subsistemas permite construir el modelo urbano actual, a través de la interpretación y representación estadística y gráfica de la realidad del área de estudio, es decir un conjunto de todos los elementos y procesos existentes a través de una expresión simplificada del territorio y las actuaciones que se dan en él. Ver Gráfico N° 2.4.



**GRÁFICO N° 2.4.** Esquema metodológico de la construcción del Modelo Urbano Actual

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

## 2.2. Delimitación del área de estudio

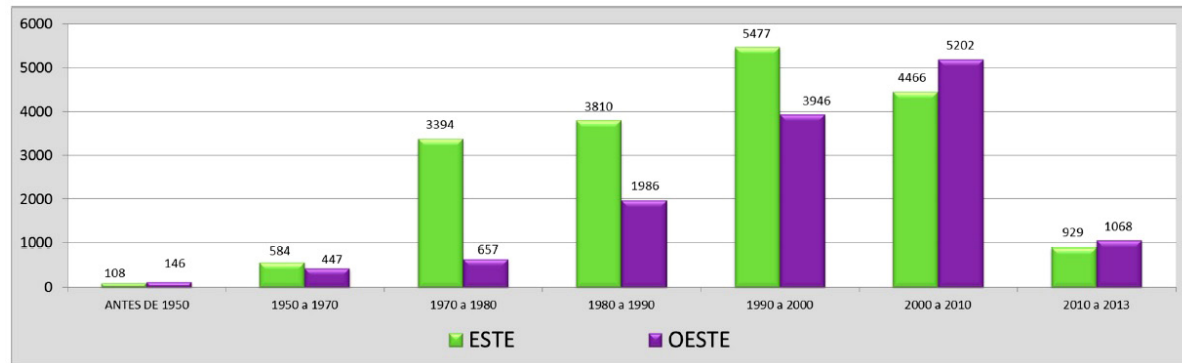
Según la fase de diagnóstico del POUC (2014), entre los años 1970 y 2000, la zona Este de la ciudad de Cuenca presentó un mayor número de edificaciones con respecto a otras zonas, sin embargo desde el año 2000 y 2010, la tendencia de crecimiento se expande hacia la zona Oeste en sectores como: Misicata, Huizhil, San Joaquín, Av. Ordoñez Lasso, Control Sur. Ver Gráfico N° 2.5.

Además, en la ciudad el 90 % del total de proyectos de vivienda se desarrollan en la figura de propiedad horizontal o condominios, superando notablemente a las lotizaciones mayores<sup>6</sup> y urbanizaciones exteriores<sup>7</sup>; como se observa en el Gráfico N° 2.6 del total de propiedades horizontales aprobadas por la municipalidad dentro del límite urbano, el 34,95 % se emplazan en la zona Oeste, seguido del 22,89 % en la zona Sur, 20,89 % en el Este, en el centro histórico el 10,92 %, mientras que el 7,31% se emplazan en suelo rural.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Lotizaciones mayores: Aquellas cuya área a lotizar supera los 3000 m<sup>2</sup>. (Dirección de Control Municipal de Cuenca, 2015)

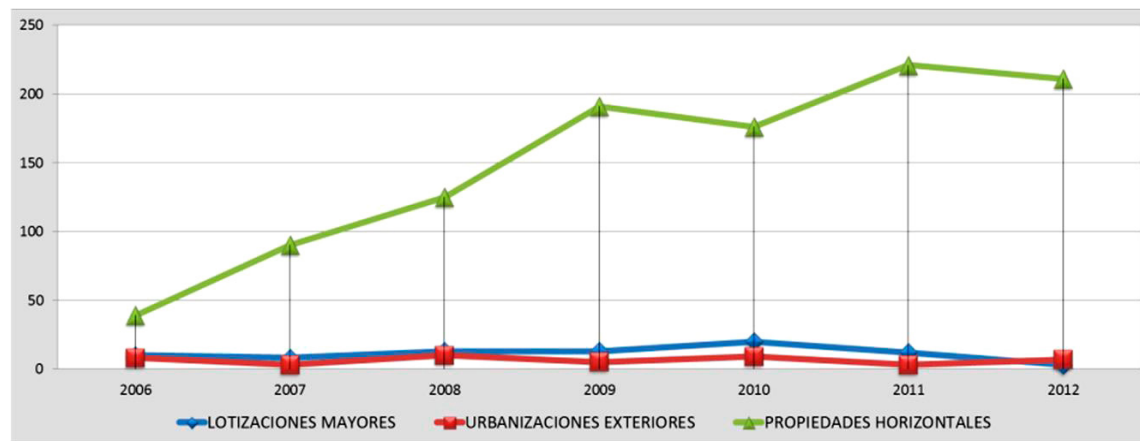
<sup>7</sup> Lotizaciones o urbanizaciones exteriores: Aquellas que se emplazan fuera del límite urbano. (Dirección de Control Municipal de Cuenca, 2015)

<sup>8</sup> Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca, fase de diagnóstico. (2014)



**GRÁFICO N° 2.5.** Año de construcción en rangos: zona Este y Oeste de la ciudad de Cuenca.

**Fuente y Elaboración:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2014.

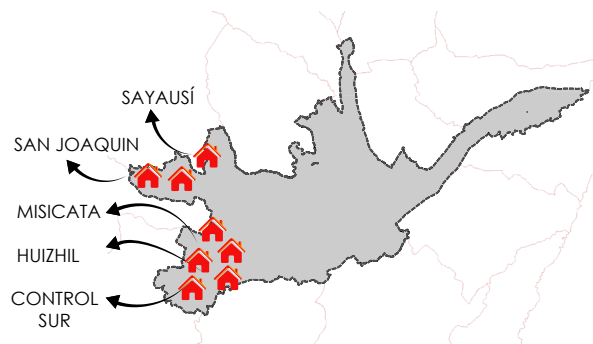


**GRÁFICO N° 2.6.** Lotizaciones mayores, urbanizaciones exteriores y propiedades horizontales o condominios por año de aprobación.

**Fuente y Elaboración:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2014.

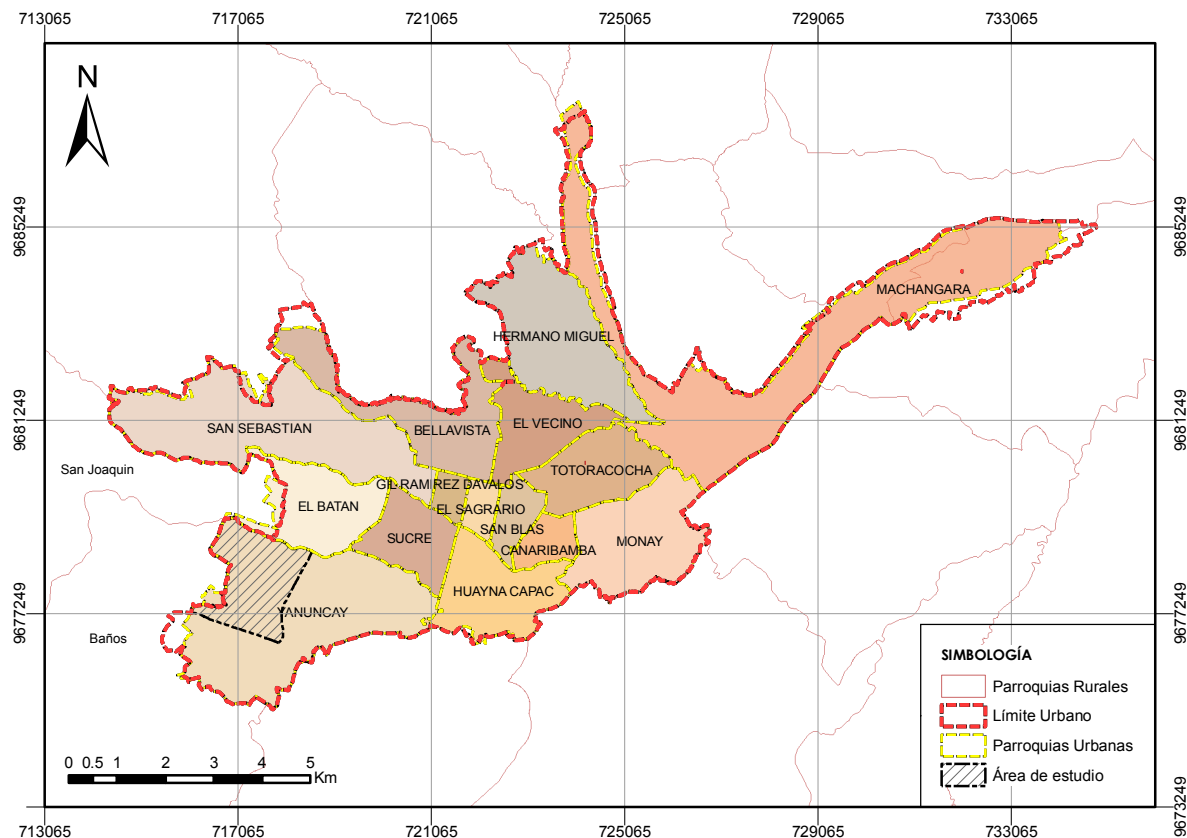


La información obtenida del POUC, confirma que las nuevas tendencias de ocupación en la última década se han volcado hacia la zona Oeste de la ciudad, en sectores como: San Joaquín, Sayausí, Misicata, Huizhil y Control Sur.



Se considera Misicata como área de estudio del presente análisis, al ser uno de los sectores propensos de alcanzar altas tendencias de ocupación en actuaciones tipo condominio en la ciudad de Cuenca.

El área de estudio se ubica al Oeste de la ciudad de Cuenca y pertenece a la parroquia urbana Yanuncay. Al encontrarse en el límite del área urbana de la ciudad, colinda con algunas parroquias rurales, al Norte con San Joaquín y a la vez con la zona urbana El Batán, al Sur y al Oeste con Baños y al Este con parte de la misma parroquia Yanuncay. Ver Gráfico N° 2.7.



**GRÁFICO N° 2.7.** Ubicación del Área de Estudio en la ciudad de Cuenca.

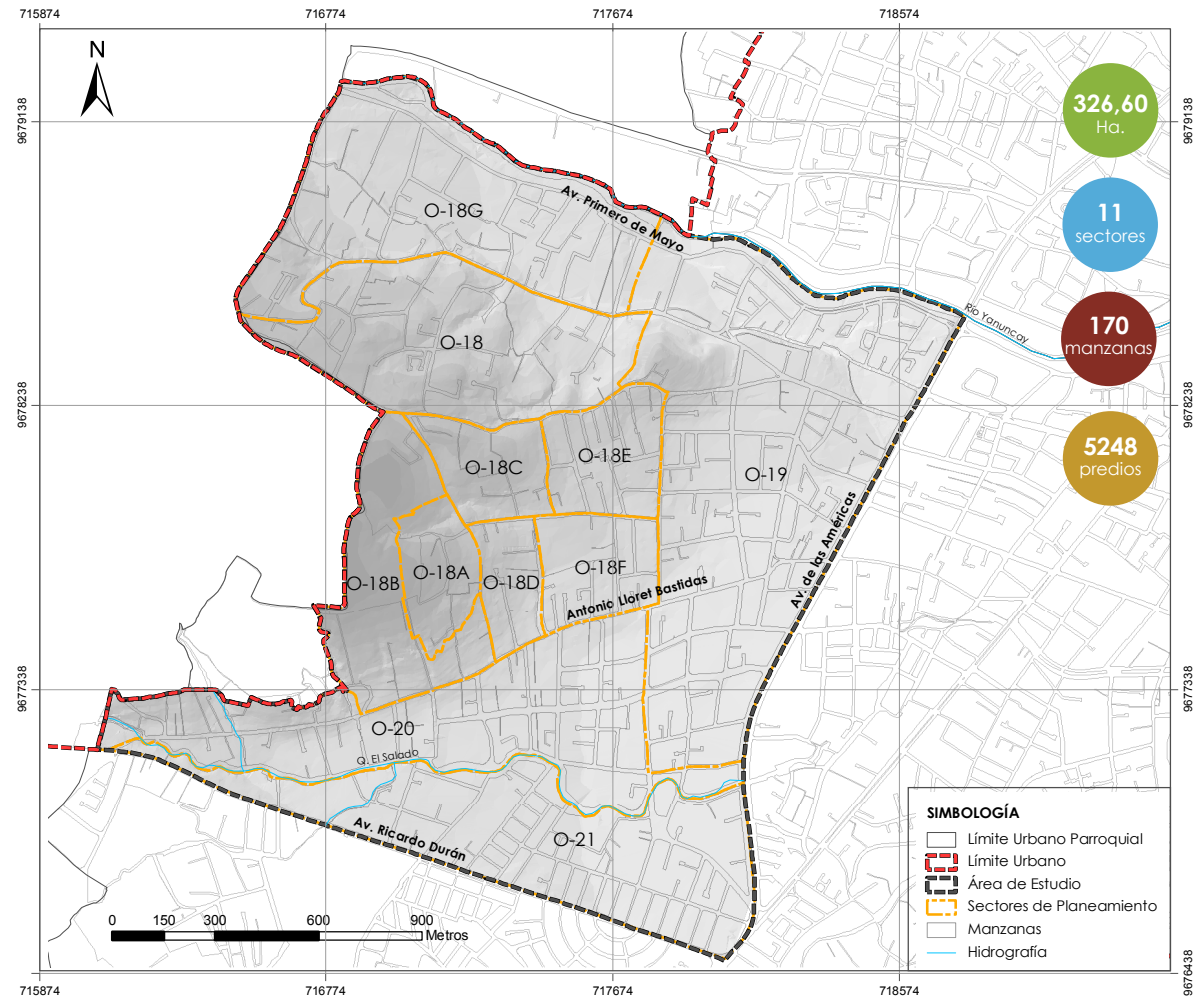
**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



El perímetro del área de estudio inicia en la intersección de la Av. de las Américas y el río Yanuncay, se dirige por la Av. de las Américas hacia el Sur hasta la intersección con la Av. Ricardo Durán, toma dirección hacia el Oeste por la Av. Ricardo Durán hasta la intersección con el límite urbano, se dirige hacia el Norte bordeando el límite urbano hasta intersectarse con el río Yanuncay y finalmente se dirige hasta encontrarse con la Av. de las Américas.

La zona de estudio comprende 326,60 Ha, con 5248 predios y 170 manzanas, además, está conformada por 11 sectores de planeamiento dispuestos por la ordenanza que rige en la ciudad de Cuenca sancionada en el año 2003, que se mencionan a continuación: O-18, O-18A, O-18 B, O-18 C, O-18 D, O-18 E, O-18 F, O-18 G, O-19, O-20 y O-21. Ver Gráfico N° 2.8.



**GRÁFICO N° 2.8.** Delimitación del Área de Estudio.

**Fuente:** GAD Municipal de Cuenca

**Elaboración:** Grupo de Tesis



## 2.3. Caracterización de los proyectos inmobiliarios

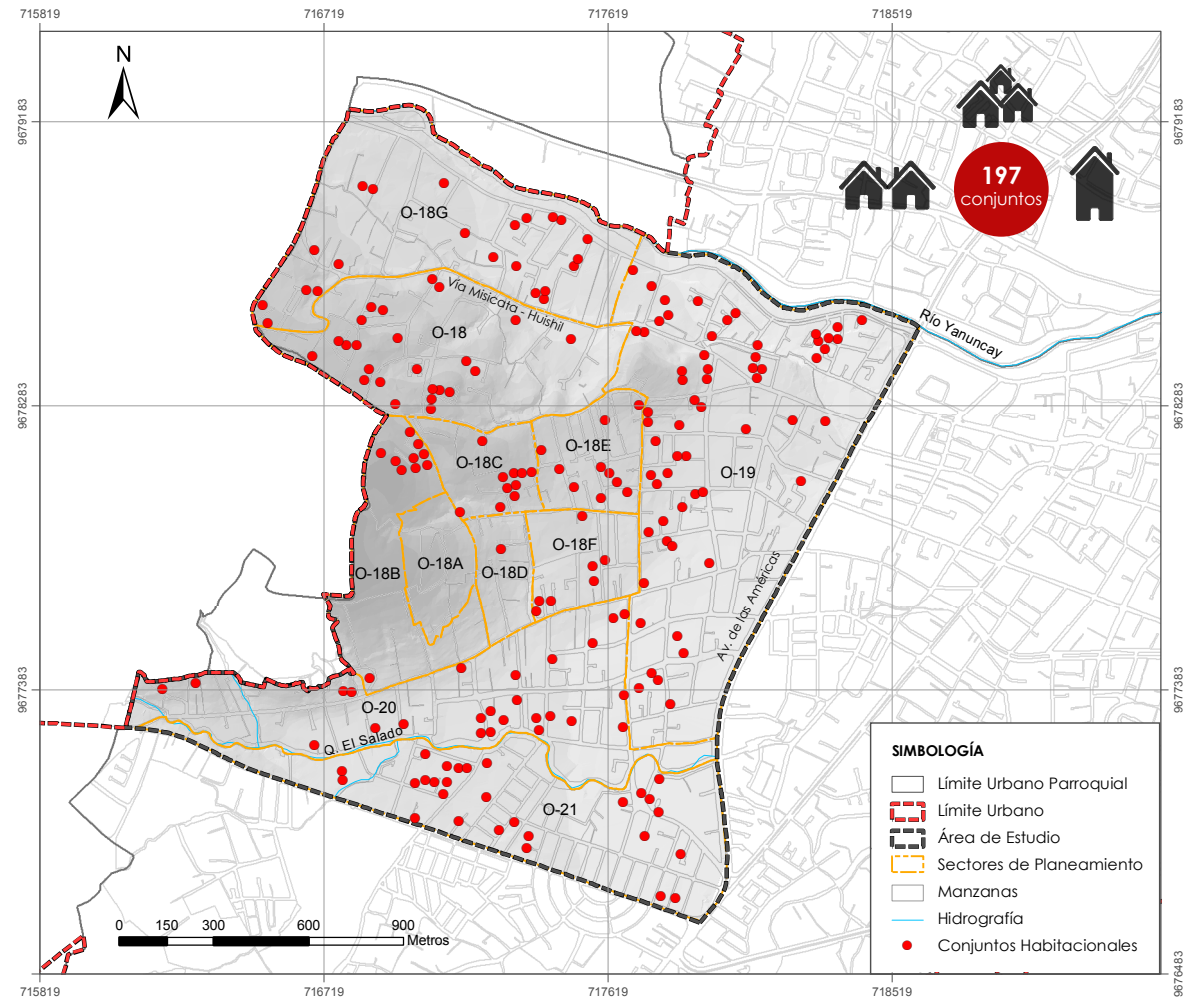
### 2.3.1. Localización General

En la zona de estudio se identifican 197 proyectos considerados como actuaciones inmobiliarias, que presentan las características definidas en la parte conceptual sobre los conjuntos habitacionales<sup>9</sup>.

Los proyectos habitacionales están distribuidos en toda el área de estudio, con mayor presencia en ciertas zonas, como es el caso del sector del río Yanuncay, la vía Misicata - Huizhil, zonas con visuales y características del paisaje importantes, el antiguo camino a Baños y la zona de recuperación de la quebrada El Salado, estableciendo mayor distancia de la Av. de Las Américas; se identifican también algunas actuaciones inmobiliarias dispersas en los sectores más alejados. Ver Gráfico N° 2.9.

<sup>9</sup> “Conjunto habitacional, se dice de un conjunto de viviendas concebidas dentro de un concepto integral, generalmente aprobado como un único proyecto o programa por la autoridad pública pertinente, casi siempre dentro del formato de propiedad horizontal compartida”. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, 2015)

“Un cierto número de viviendas que comparten comunes denominadores, tales como el momento de construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, en grado variable ser de un mismo tipo habitacional, y un valor semejante sino idéntico, puede definirse como conjunto habitacional”. (Moyano, 1994)



**GRÁFICO N° 2.9.** Localización general de los conjuntos habitacionales.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015

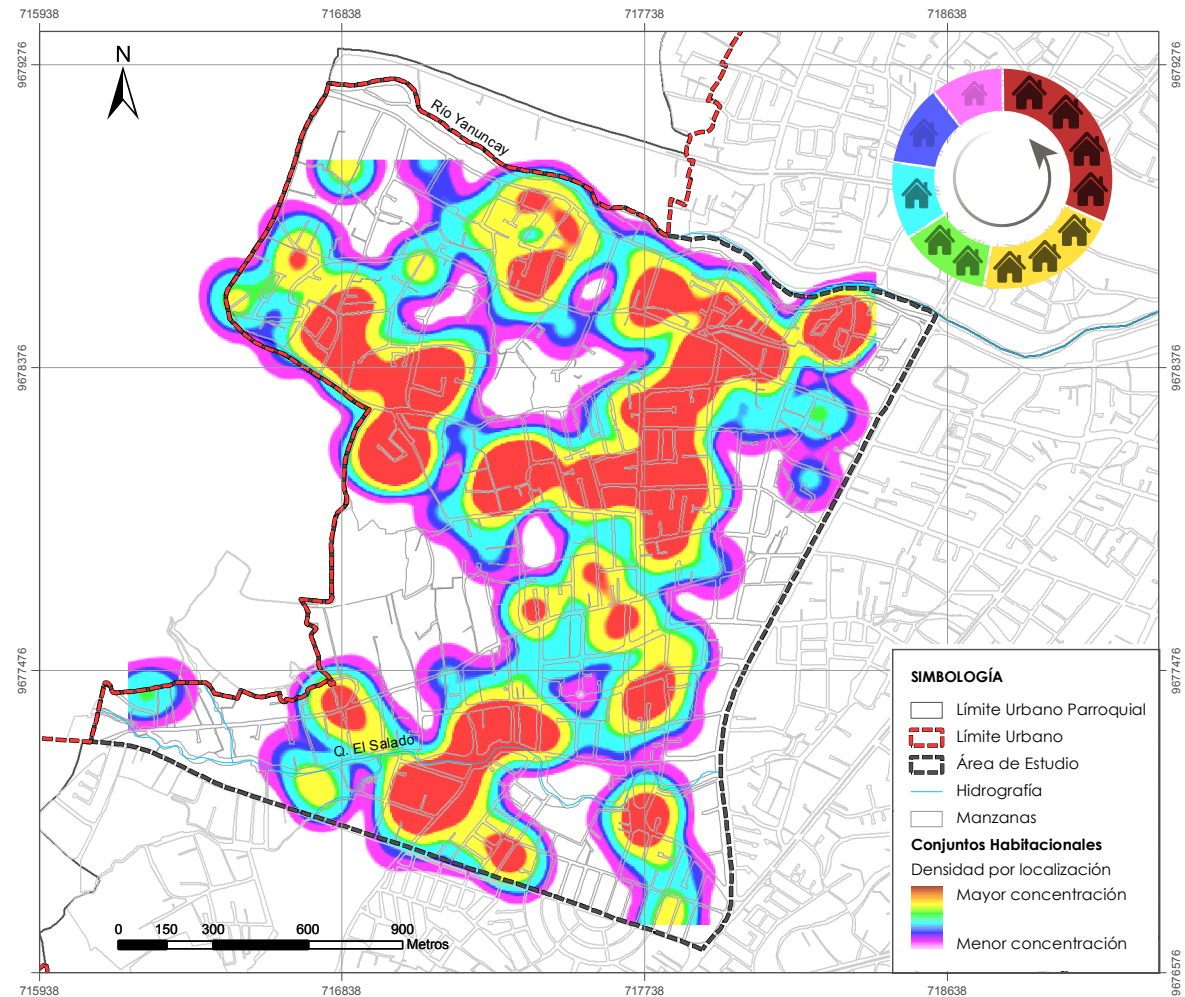
**Elaboración:** Grupo de Tesis.

La localización de los conjuntos habitacionales presenta la característica inicial de concebirse como proyectos aislados, pero a partir de la ubicación de un emprendimiento inmobiliario se implantan otros proyectos de características similares. Así lo demuestra el Gráfico N° 2.10. en el que se observa la densidad por localización de los conjuntos, identificándose en la zona central hacia el Norte el mayor número de estas intervenciones residenciales y con aglomeraciones de carácter concéntrico, que han ido conformando una mancha habitacional más o menos densa en el área de estudio.

#### • Localización por sector de planeamiento

Para este análisis, se considera el área de estudio con los 11 sectores de planeamiento (cuatro sectores y siete subsectores) por los que está conformada, para facilitar la posterior comparación con las propiedades de carácter normativo.

Los proyectos inmobiliarios se encuentran localizados en 10 de los 11 sectores de planeamiento, exceptuando el sector O-18 A, el cual presenta restricciones en las características de ocupación del suelo, según la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (2003), en la que se establece esta zona como de alta peligrosidad, con determinantes adicionales establecidas en la planificación del sector “El Arenal Alto”.



**GRÁFICO N° 2.10.** Densidad de los conjuntos habitacionales por localización.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



El sector O-18 B, aunque se considera como zona de peligrosidad media, y debiendo certificarse que existe disponibilidad del servicio de agua potable y sistema de alcantarillado, entre otras determinantes para la construcción de edificaciones, presenta en su parte superior (topográficamente con mayores condiciones de accesibilidad) un grupo importante de viviendas en conjuntos abiertos y cerrados.

En el sector O-19 se localiza el mayor número de intervenciones habitacionales, tanto de conjuntos cerrados como conjuntos cerrados y edificios multifamiliares, representando el 30,46 % del total de proyectos, seguido de los sectores O-21, O-20, O18 y O-18 G, con el 14,21 %, 12,69 %, 12,18 % y 11,17 % respectivamente.

Los conjuntos abiertos, que son las de mayor número en el área de estudio, 106 de 197 proyectos, es decir el 54 %, que se distribuyen en los diferentes sectores de planeamiento aunque con supremacía en las zonas centrales, considerando que son sectores de menor extensión, pero con una fuerte presencia de estos conjuntos de viviendas.

En el caso de los conjuntos cerrados, 78 de 197 proyectos, representando el 39 %, se distribuyen mayormente en la zona Norte y Sur del área de estudio, coincidiendo con las zonas cercanas a las fuentes

hidrográficas presentes en la localidad (río Yanuncay y quebrada El Salado), esto es en los sectores O-18, O-18 G, O-20 y O-21.

Los edificios multifamiliares, con 13 de 197 proyectos identificados, que representa el 7 %, aunque no forman parte central del tema de análisis del presente trabajo, se considera necesario establecer su localización, particularmente de los proyectos inmobiliarios con

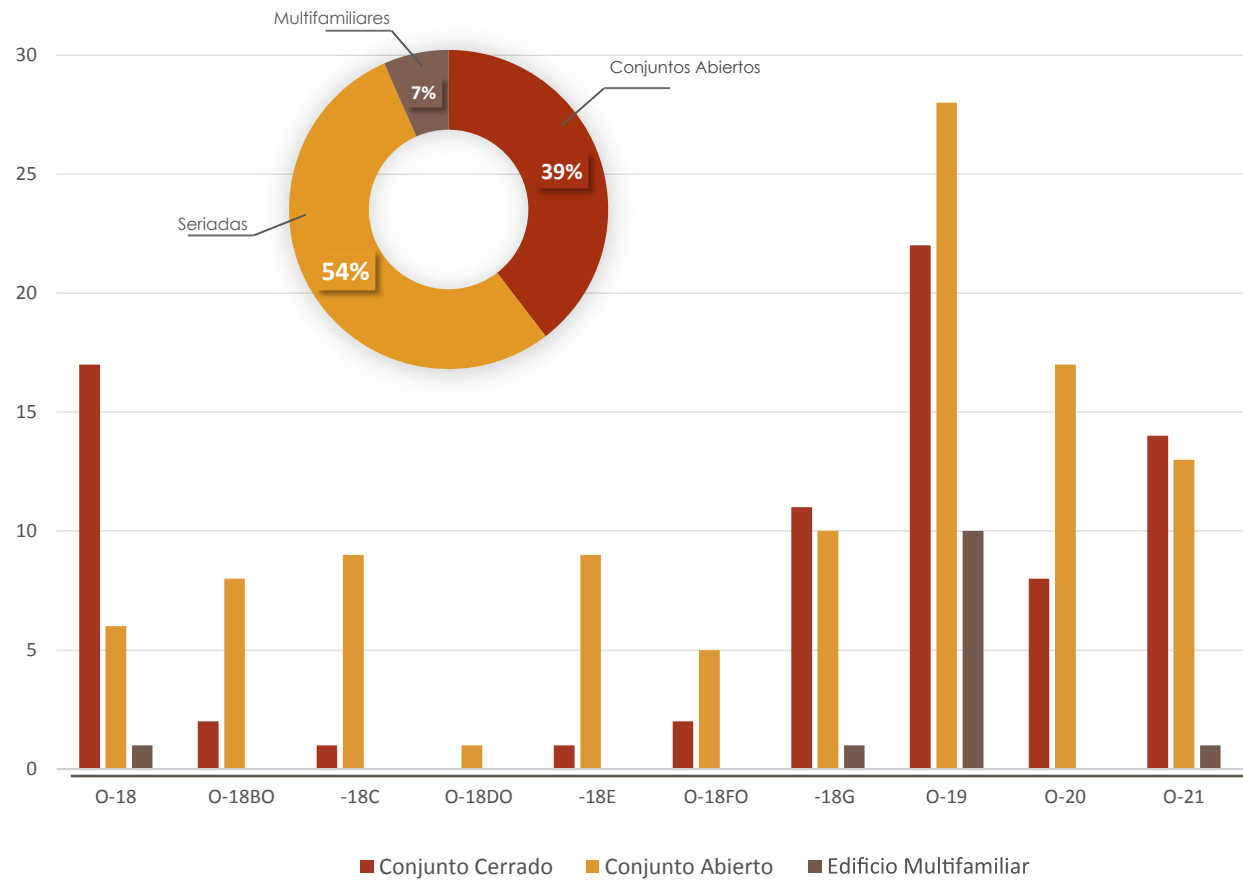
más alta connotación en la zona, la mayor parte de estos edificios se ubican en el sector O-19, con 10 de 13 actuaciones, distribuidos casi en su totalidad de forma paralela a lo largo de la Av. de Las Américas y entrada a Misicata, aprovechando la accesibilidad y conexión de estas vías con el sistema de movilidad de la ciudad, siendo así mismo la zona en la que la ordenanza permite mayor altura de las edificaciones. Ver Cuadro N° 2.1 y Gráfico N° 2.11 y 2.12.

SECTOR DE PLANEAMIENTO	CONJUNTOS HABITACIONALES			TOTAL	PORCENTAJE (%)
	Conjunto Cerrado	Conjunto Abierto	Edificio Multifamiliar		
O-18	17	6	1	24	12,18
O-18B	2	8	0	10	5,08
O-18C	1	9	0	10	5,08
O-18D	0	1	0	1	0,51
O-18E	1	9	0	10	5,08
O-18F	2	5	0	7	3,55
O-18G	11	10	1	22	11,17
O-19	22	28	10	60	30,46
O-20	8	17	0	25	12,69
O-21	14	13	1	28	14,21
<b>TOTAL</b>	<b>78</b>	<b>106</b>	<b>13</b>	<b>197</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.1.** Conjuntos habitacionales por tipo de proyecto y según sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

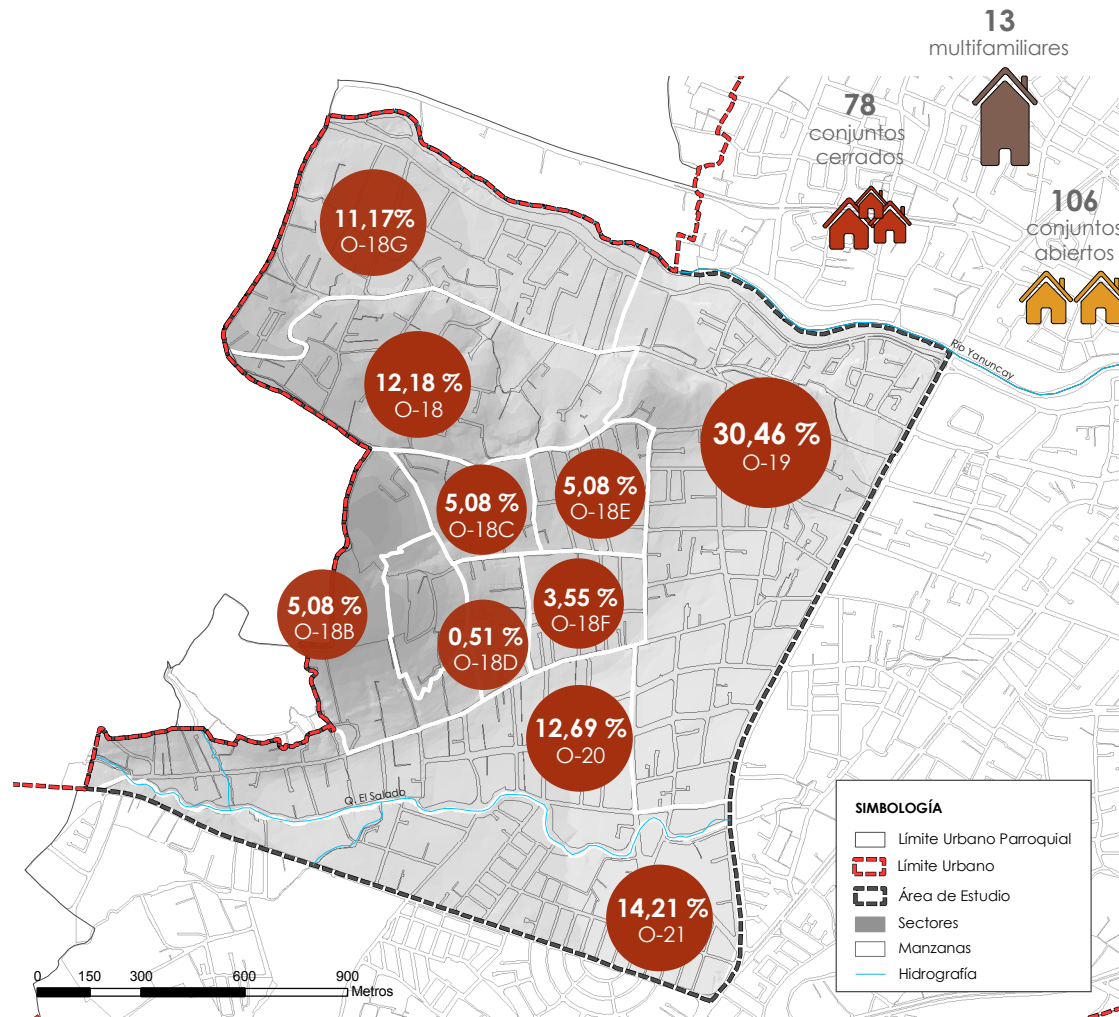


**GRÁFICO N° 2.11.** Conjuntos habitacionales por tipo de proyecto y según sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





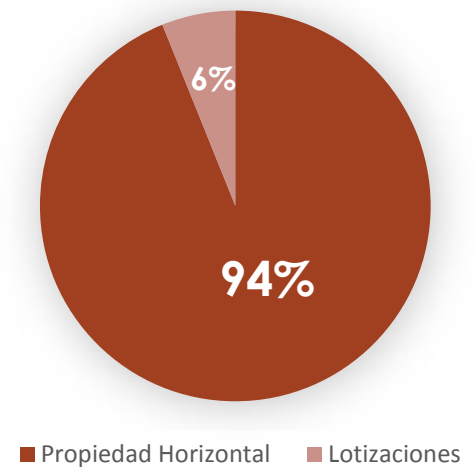
**GRÁFICO N° 2.12.** Conjuntos habitacionales por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.3.2. Análisis de las características generales de los proyectos

Según la información recopilada, de los 197 proyectos inmobiliarios localizados en el área de estudio, el 94% están aprobados bajo la figura legal de propiedad horizontal mientras que el 6% pertenece a lotizaciones. Ver Gráfico N° 2.13.



**GRÁFICO N° 2.13.** Conjuntos habitacionales según figura legal de aprobación.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

Según las normativas del municipio de Cuenca, existen dos figuras legales para emprender conjuntos de vivienda en la ciudad, lotización y propiedad horizontal, cada emprendimiento se acoge a las normativas establecidas por la autoridad pública que regula este tipo de programas.

Los proyectos de vivienda que se manejan bajo el concepto de lotización o urbanización deben cumplir con lo que dispone el artículo 424 del COOTAD, "Porcentaje de área verde comunal y vías", que menciona la cesión gratuita de suelo para terrenos con superficies mayores a 1.000 m<sup>2</sup>.<sup>10</sup>

A diferencia de proyectos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal, en los que no existe dicha contribución, siendo la totalidad de la superficie del predio de uso exclusivo de los propietarios, aunque en los últimos años se ha intentado implementar en la ciudad los mismos criterios de contribución que en los proyectos de lotización.

<sup>10</sup> Art. 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados.

Como se mencionó anteriormente, Misicata recepta gran número de conjuntos habitacionales en propiedad horizontal, la tendencia de ocupación es de conjuntos abiertos<sup>11</sup> que ocupa el 51,27 %, seguido de los conjuntos cerrados<sup>12</sup> con el 36,04% y el 6,60 % representa a edificios multifamiliares. Ver Gráfico N° 2.14. y Cuadro N° 2.2.

Los valores más bajos corresponden a lotizaciones<sup>13</sup>, con el 3,55 % tipo conjuntos cerrados y conjuntos abiertos el 2,54 %. Ver Gráfico N° 2.15.

FIGURA LEGAL	CONJUNTOS HABITACIONALES	N°	%
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	71	36,04
	Edificio Multifamiliar	13	6,60
	Conjunto Abierto	101	51,27
Lotizaciones	Conjunto Cerrado	7	3,55
	Conjunto Abierto	5	2,54
TOTAL		197	100,00

**CUADRO N° 2.2.** Conjuntos habitacionales según tipo de proyecto figura legal de aprobación.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

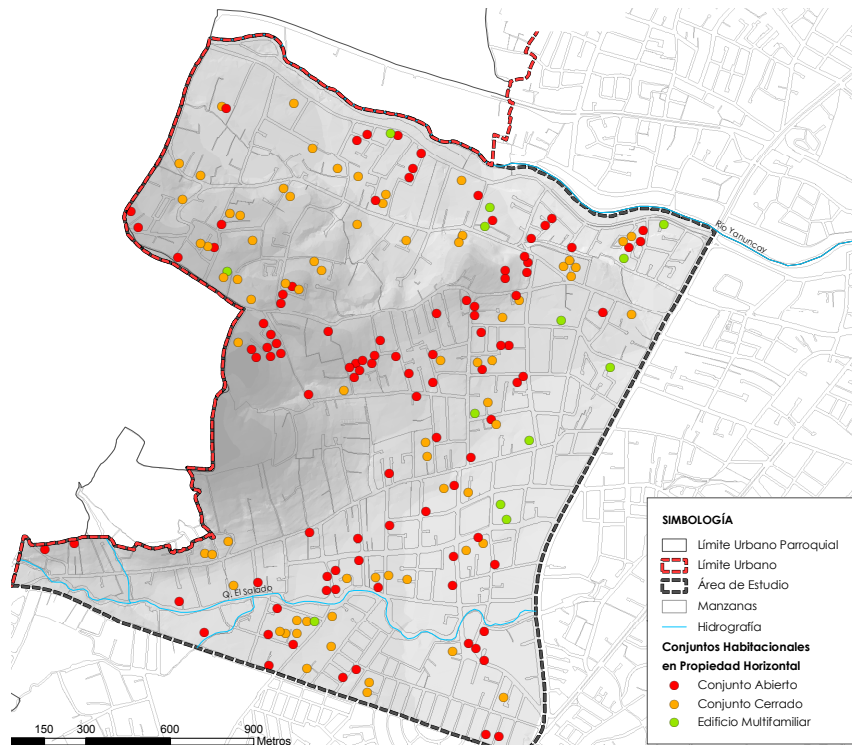
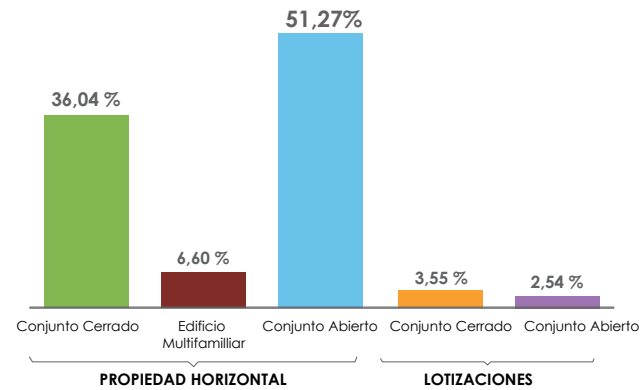
**Elaboración:** Grupo de Tesis

<sup>11</sup> El acceso a las unidades de vivienda se realiza desde una vía pública, teniendo en cuenta que entre estas edificaciones existe una división física.

<sup>12</sup> Proyectos inmobiliarios que restringen el ingreso a personas ajenas al mismo por medio de cerramientos como elemento de seguridad y donde el acceso a cada unidad de vivienda se realiza desde una vía "privada" al interior del conjunto.

Para el posterior análisis sobre la caracterización de los proyectos, se trabaja en su mayoría con información de los conjuntos en propiedad horizontal, diferenciando en varios análisis los conjuntos cerrados y abiertos de los edificios multifamiliares, para facilitar la comprensión de los datos ya que poseen características físicas diferentes que podrían sesgar la información.

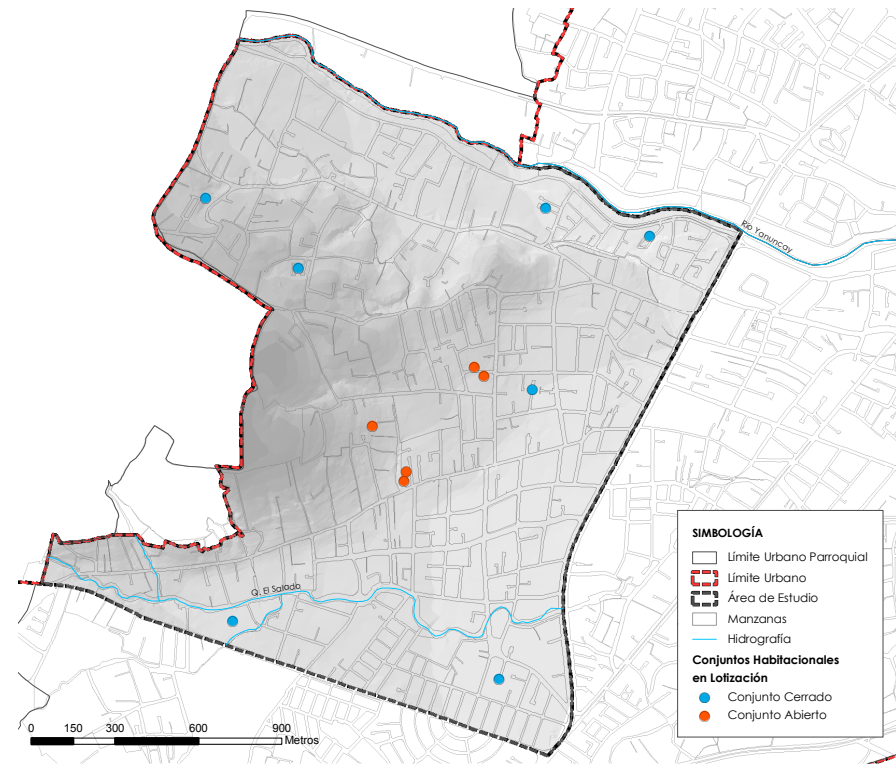
<sup>13</sup> Fraccionamiento o división de terreno en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o planificada.



**GRÁFICO N° 2.14.** Conjuntos habitacionales en propiedad horizontal.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



**GRÁFICO N° 2.15.** Conjuntos habitacionales en lotización.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



### 2.3.2.1. Año de Construcción

Para el análisis de los conjuntos habitacionales por año de construcción, se trabaja de manera global, es decir, sin distinción de tipo de proyecto, sea conjunto cerrado, abierto, edificios multifamiliares, en propiedad horizontal o urbanización, con el objetivo de identificar

de forma general la evolución a través de los años de las intervenciones del mercado inmobiliario en el área de estudio.

Los 197 proyectos habitacionales han sido construidos en el periodo 2005 a 2015, de los cuales 12 no se cuenta con información sobre el año de edificación.

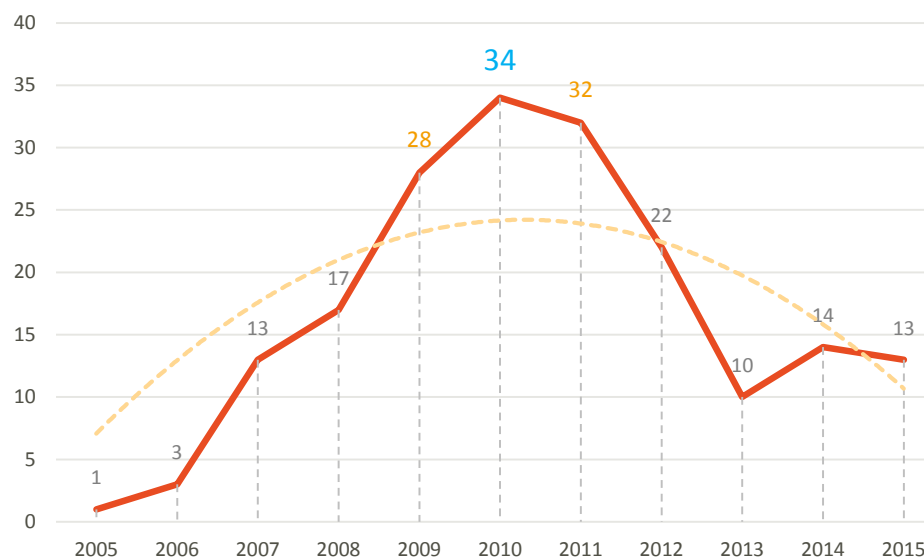
En los primeros años, entre el 2005 y 2008 se construyen el 17,26 % de conjuntos, el incremento en la construcción desde el año 2005 ha sido progresivo hasta el 2012, con un crecimiento mayor entre el 2009 y 2011 representando el 47,71 % del total de conjuntos construidos, alcanzando el mayor valor en el año 2010 con 34 conjuntos que representa el

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
2005	1	0,51
2006	3	1,52
2007	13	6,60
2008	17	8,63
2009	28	14,21
2010	34	17,26
2011	32	16,24
2012	22	11,17
2013	10	5,08
2014	13	6,60
2015	12	6,09
Sin Información (S/I)	12	6,09
<b>TOTAL</b>	<b>197</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.3.** Conjuntos habitacionales según año de construcción.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.16.** Representación de la construcción de conjuntos habitacionales a través de los años.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

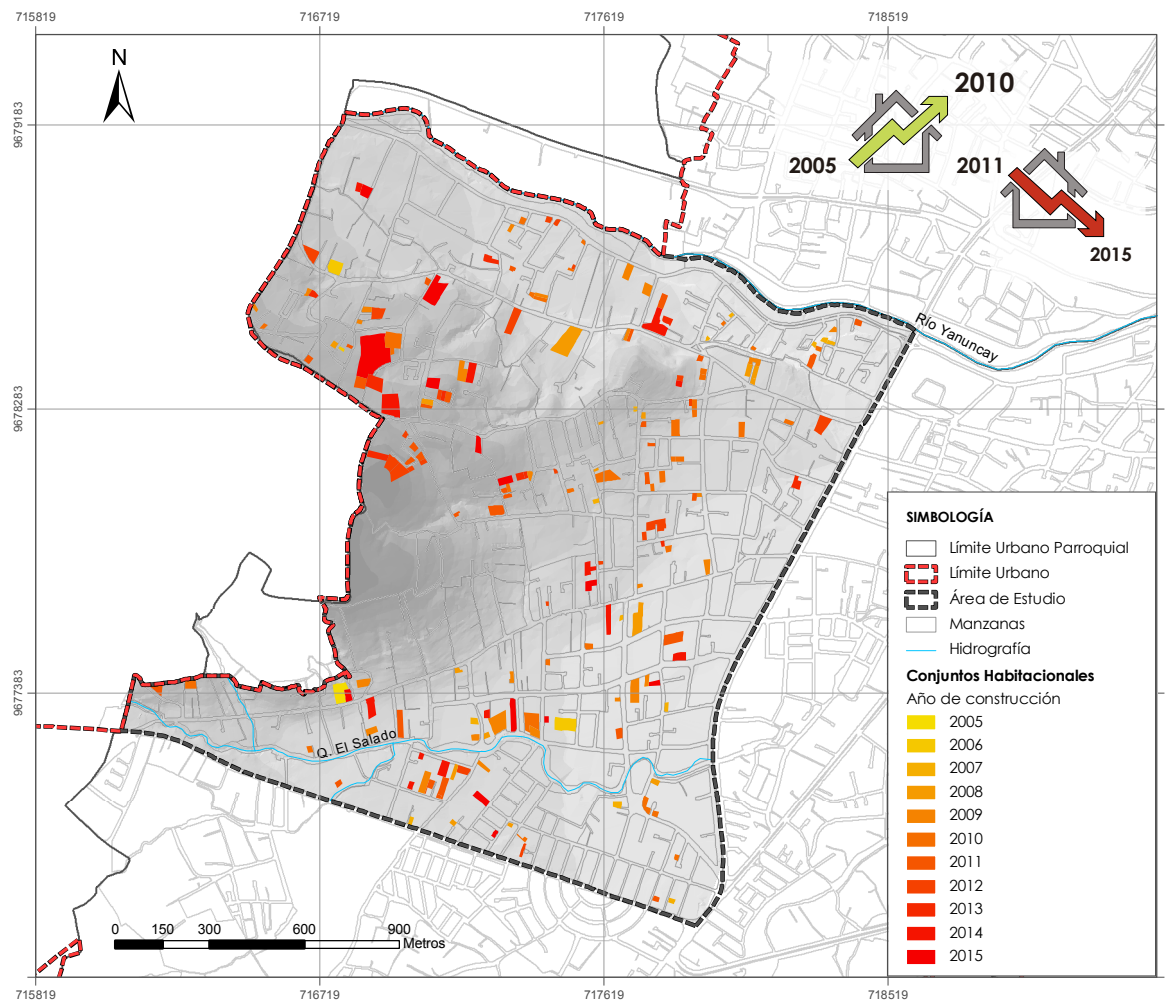
**Elaboración:** Grupo de Tesis.



17,26%, por el contrario a partir del 2012 se evidencia un decrecimiento que se mantiene constante hasta la actualidad con un leve incremento en el 2014, entre los años 2012 y 2015 se identifican 57 proyectos, es decir el 28,94 %; esta tendencia al descenso se relaciona con las previsiones de ajustes en la economía del país en el año 2015. Ver Cuadro N° 2.3. y Gráfico N° 2.16.

En el Gráfico N° 2.17 se observa que en los primeros años se concentra un alto número los conjuntos habitacionales en la zona Noreste junto al río Yanuncay y al Sur del área de estudio.

En los años que se registran mayor número de construcciones (2009 a 2011), los proyectos se localizan en la zona Noroeste cercana al límite urbano, sector que por su topografía permite mayor provecho del paisaje y en los sectores aledaños a la quebrada El Salado, cuyo proceso de recuperación de la quebrada, así como la pavimentación del antiguo camino a Baños, ahora conocido como calle Antonio Lloret Bastidas, y otras vías del sector que se realizaron durante el año 2008.



**GRÁFICO N° 2.17.** Evolución de los conjuntos habitacionales según año de construcción.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

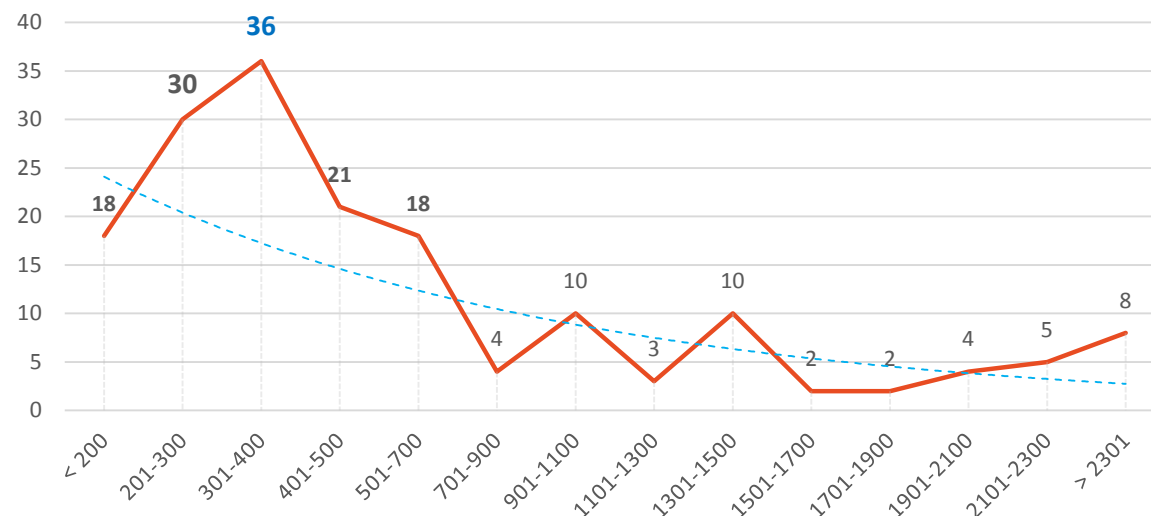
### 2.3.2.2. Clasificación por superficie y número de unidades de vivienda

Comúnmente el mercado inmobiliario busca implantar el mayor número de viviendas en menor superficie de predio, generando mayor ganancia económica, sin considerar muchas veces los lotes adecuados para la vivienda, establecidos en la Ordenanza de la ciudad, por ello las actuaciones inmobiliarias se manejan bajo el concepto de propiedad horizontal.

De los proyectos en propiedad horizontal localizados en Misicata, el 10,53 % se emplazan en predios menores a 200 m<sup>2</sup>, pero a medida que el tamaño del lote se incrementa, también es mayor el número de unidades de vivienda por proyecto inmobiliario.

El mayor número de actuaciones inmobiliarias se emplazan en predios de 301 a 400 m<sup>2</sup> representando el 21,05 % del total, luego de este rango el número de condominios disminuye, exceptuando los rangos de 901 a 1100 m<sup>2</sup>, y 1301 a 1500 m<sup>2</sup> con diez proyectos cada uno.

Los rangos posteriores presentan un ligero crecimiento llegando al 4,68 % de proyectos implantados en predios mayores a 2301 m<sup>2</sup>. Ver Gráfico N° 2.18, 2.20 y Cuadro N° 2.4.



**GRÁFICO N° 2.18.** Número de proyectos inmobiliarios por rango de superficie de predio en metros cuadrados.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

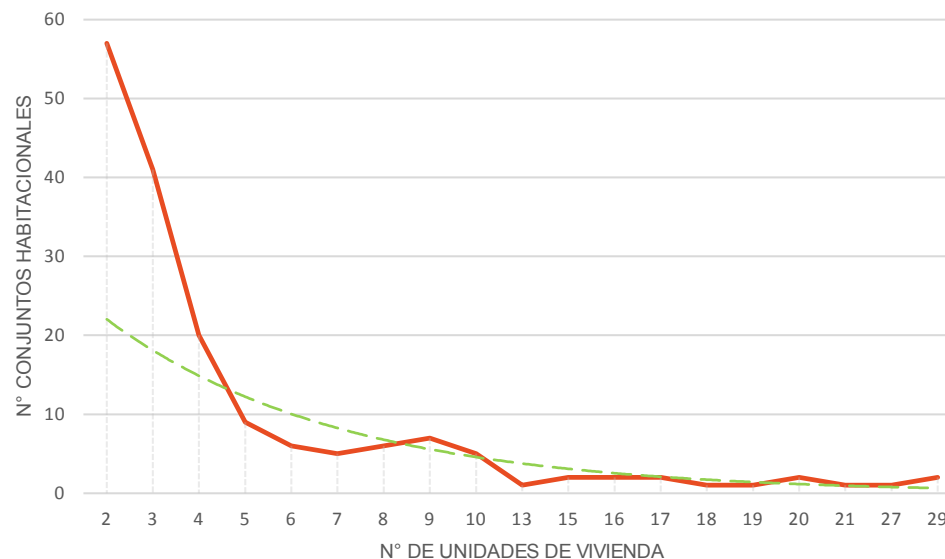


Las actuaciones inmobiliarias en el área de Misicata oscilan desde 2 hasta 29 unidades de vivienda, donde predominan las de menor número y se caracterizan por emplazarse en serie. Ver Gráfico N° 2.19.

A simple vista parece que existen pequeñas intervenciones inmobiliarias de promotores individuales, pero según la información recopilada, se registra que más de un proyecto le pertenece a un mismo propietario.

Son destacados los proyectos de dos, tres y cuatro viviendas, con los porcentajes más altos de 33,33 %, 23,98 % y 11,70 % respectivamente, pero mientras el número de unidades de vivienda aumenta, los conjuntos habitacionales disminuyen. Se identifican de uno a dos proyectos desde 13 hasta 29 unidades de vivienda, representando el 0,58% y 1,17 % respectivamente, siendo limitado el número de proyectos con alto número de viviendas. Ver Gráfico N° 2.21. y Cuadro N° 2.4.

Como dato relevante se tiene el número de conjuntos habitacionales de dos unidades de vivienda, siendo el de mayor porcentaje, se emplazan en predios con superficies de hasta 700 m<sup>2</sup>.



**GRÁFICO N° 2.19.** Número de conjuntos habitacionales por número de unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

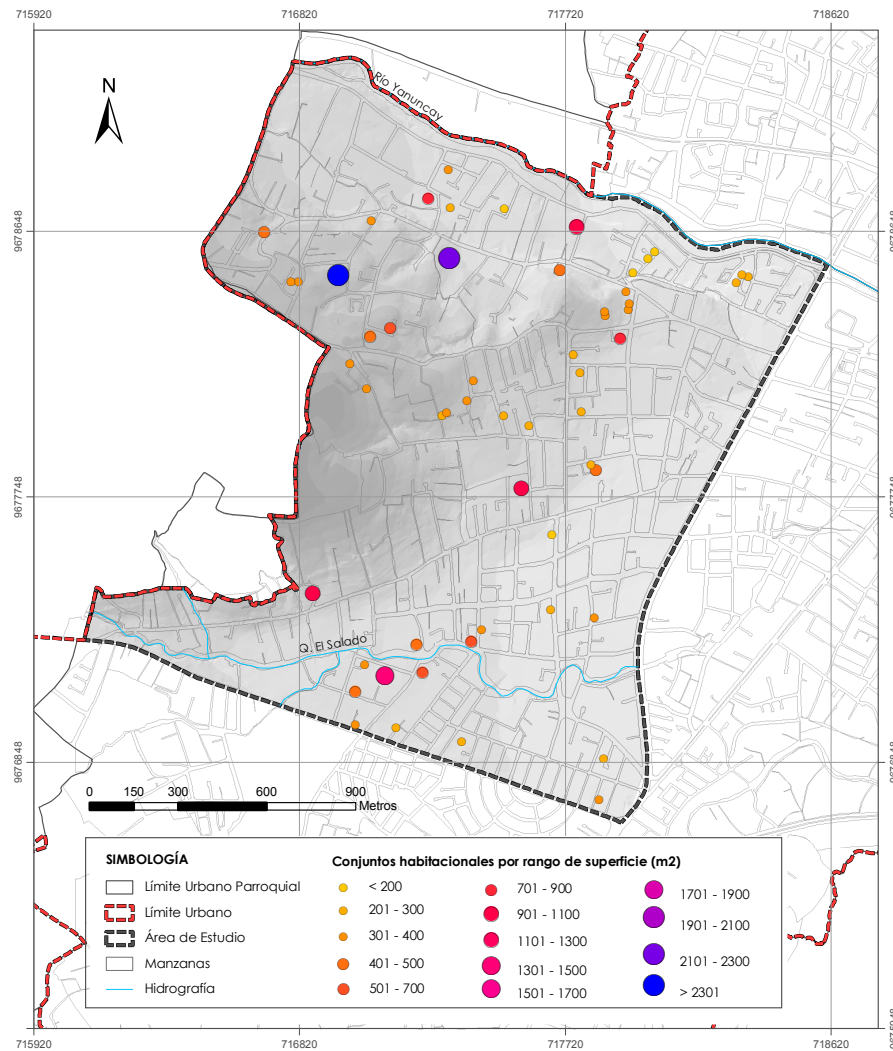
SUPERFICIE DE PREDIO (m2)	N° DE UNIDADES DE VIVIENDA																				TOTAL	%
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13	15	16	17	18	19	20	21	27	29			
< 200	18																			18	10,53	
201-300	25	5																		30	17,54	
301-400	10	22	3	1																36	21,05	
401-500	3	10	7		1															21	12,28	
501-700	1	2	7	6	2															18	10,53	
701-900			2	1			1													4	2,34	
901-1100		2	1		2	3	1		1											10	5,85	
1101-1300							1	1	1											3	1,75	
1301-1500				1		1	3	4	1											10	5,85	
1501-1700								1		1										2	1,17	
1701-1900									1		1									2	1,17	
1901-2100					1	1			1			1								4	2,34	
2101-2300								1			1	1	1				1			5	2,92	
> 2301													1	1	1	2		1	2	8	4,68	
TOTAL*	57	41	20	9	6	5	6	7	5	1	2	2	2	1	1	2	1	1	2	171		
%	33,33	23,98	11,70	5,26	3,51	2,92	3,51	4,09	2,92	0,58	1,17	1,17	1,17	0,58	0,58	1,17	0,58	0,58	1,17	100,00		

\* No se considera un proyecto en propiedad horizontal, ya que no se cuenta con datos del mismo.

**CUADRO N° 2.4.** Número de conjuntos habitacionales por rango de superficie y según número de unidades de vivienda

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

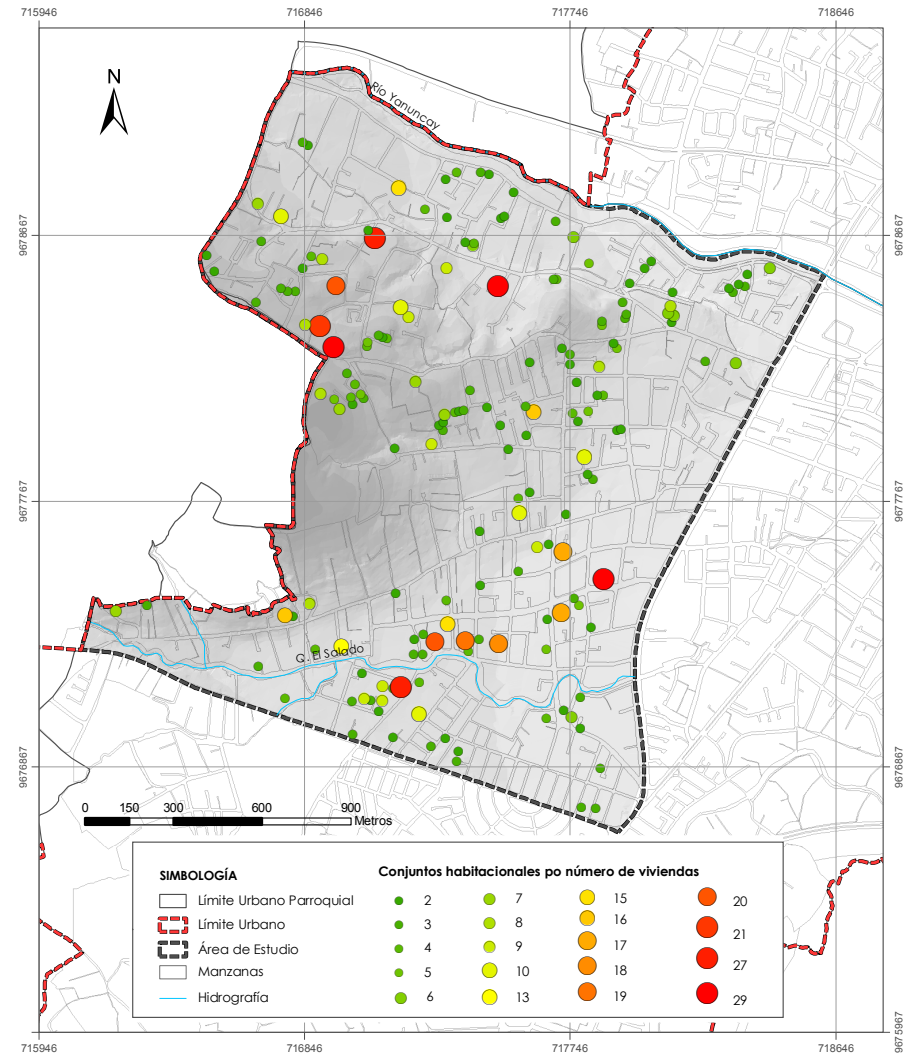
**Elaboración:** Grupo de Tesis



**GRÁFICO N° 2.20.** Ubicación de los conjuntos habitacionales por rangos de superficie de predio.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

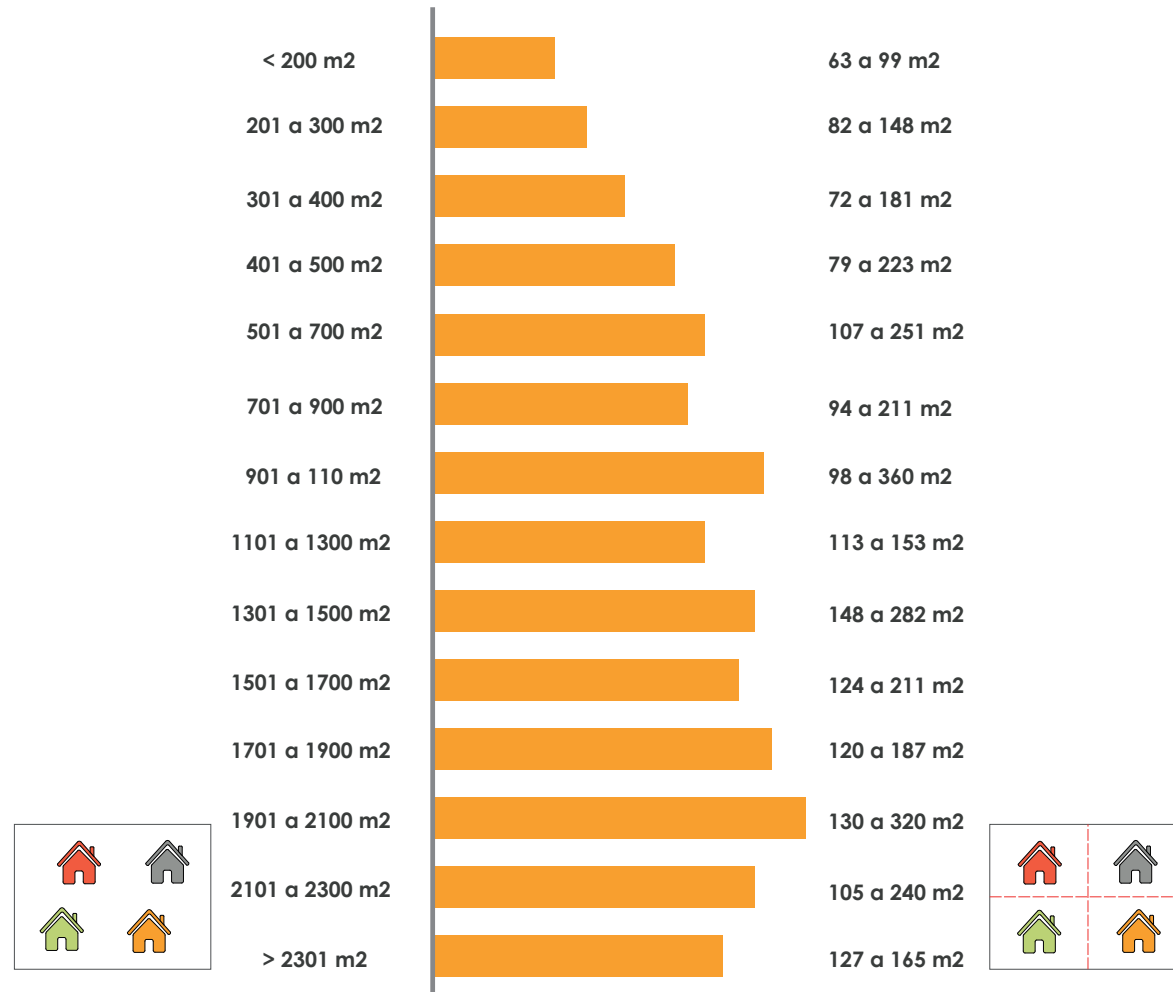


**GRÁFICO N° 2.21.** Ubicación de los conjuntos habitacionales por número de unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

En el Gráfico N° 2.22 se representa la superficie de predio correspondiente a cada vivienda que conforman los conjuntos habitacionales, existiendo edificaciones con superficies desde 63 hasta 360 m<sup>2</sup>. A medida que el tamaño del predio de los conjuntos habitacionales aumenta, no ocurre lo mismo en el área correspondiente a cada unidad de vivienda, ya que en predios de mayor superficie aumenta el número de viviendas. El resultado de estas intervenciones repercuten en los espacios arquitectónicos de las viviendas ya que se ven limitados, evidenciando la intervención del sector inmobiliario que muchas veces no considera las óptimas condiciones de habitabilidad en la vivienda.



**GRÁFICO N° 2.22.** Área de predio correspondiente a cada unidad de vivienda

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



Respecto a los edificios multifamiliares, en la zona de Misicata su presencia es menor, según el número de unidades habitacionales se identifican proyectos desde 3 hasta 88 viviendas, concretamente se trata de departamentos, y al tratarse de construcciones en altura la dinámica varía al de los conjuntos habitacionales implantados horizontalmente, en cuanto a la relación superficie - número de unidades habitacionales.

La superficie de los predios en los que se implantan los multifamiliares varía dependiendo al número de departamentos, en áreas de lote menores a 500 m<sup>2</sup> se localizan proyectos entre 3 y 11 unidades de vivienda, representado el menor porcentaje con el 25%, el 41,67 % pertenece al rango de 501 a 1000 m<sup>2</sup> con 5 proyectos entre 22 y 30 departamentos y en predios con superficies mayores a 1000 m<sup>2</sup> se localizan cuatro, es decir el 41,67 % con unidades habitacionales entre 25 y 88. Ver Cuadro N° 2.5. y Gráfico N° 2.23. y 2.24.

Esta relación entre superficie de predio y número de unidades habitacionales, en el caso de los edificios multifamiliares, no guarda correspondencia al incrementarse el número de departamentos, esto debido a que se busca obtener el mayor beneficio con altura de cada proyecto y no necesariamente con el tamaño de predio.

En cuanto a la ubicación de los edificios multifamiliares, aunque dispersos, se observa una tendencia al Norte y Este del área de estudio, cerca de la Av. Primero de Mayo y Av. de las Américas, se emplazan en manzanas consolidadas por lo que no poseen altas superficies de predio. Ver Gráfico N° 2.24.

RANGOS (m <sup>2</sup> )	N° de Unidades de Vivienda											TOTAL	%
	3	6	11	22	25	26	27	28	29	30	88		
< 500	1	1	1									3	25,00
501-1000				1	1	1	1			1		5	41,67
> 1001					1			1	1		1	4	33,33
<b>TOTAL*</b>	<b>12</b>												<b>100,00</b>

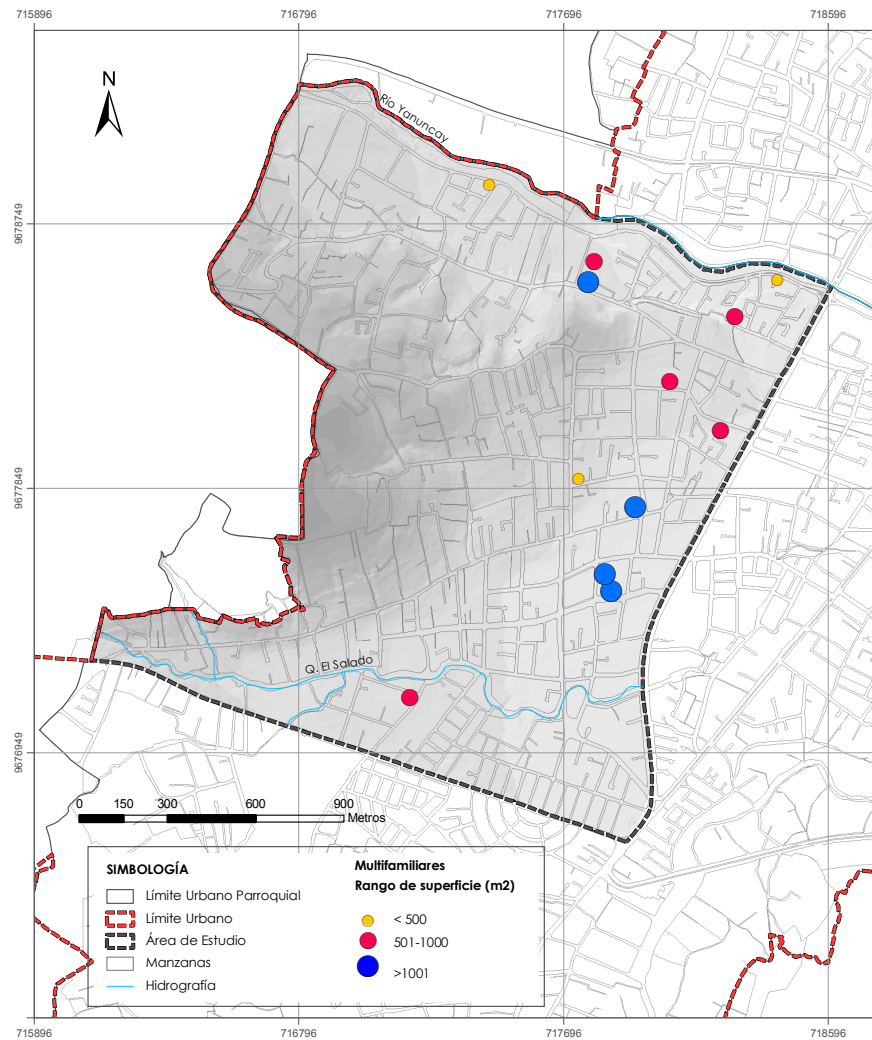
\* No se considera un edificio multifamiliar, ya que no se cuenta con datos del mismo.

**CUADRO N° 2.5.** Número de multifamiliares en altura por rango de superficie y según número unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

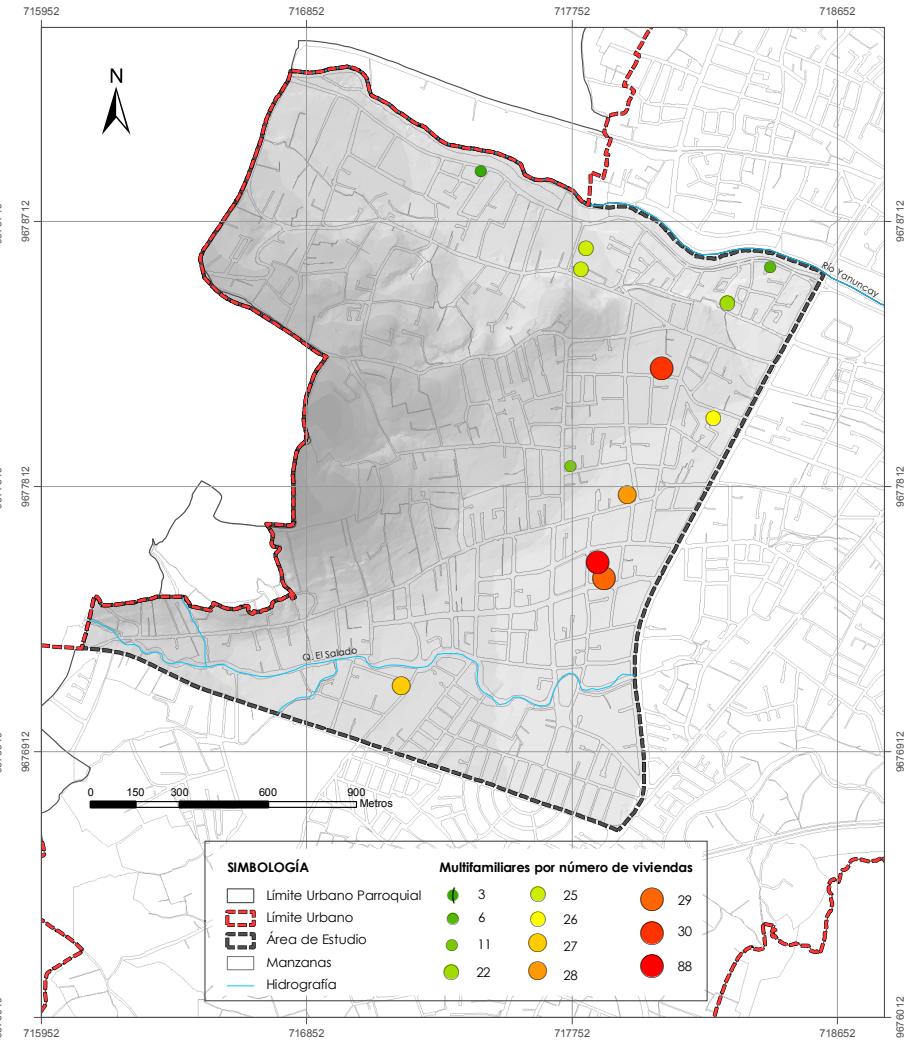




**GRÁFICO N° 2.23.** Ubicación de multifamiliares por rangos de superficie de predio.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



**GRÁFICO N° 2.24.** Ubicación de multifamiliares por unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



### 2.3.3. Características de ocupación

Las características de ocupación del suelo hacen referencia a un conjunto de indicadores urbanísticos que tienen la finalidad de representar rasgos y condiciones físicas, los procesos de división y subdivisión del suelo, densidades, tamaños de lotes, características de las edificaciones con relación a indicadores como: coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS), tipo de implantación, retiros y altura de edificaciones.

Estos indicadores son normas urbanísticas que permiten regular la planificación y ejecución de las actividades urbanísticas que se dan sobre el territorio: lotizaciones, construcción de edificaciones, aprobación de proyectos arquitectónicos - habitacionales, etc.

El estudio de estas características tiene también el propósito de comprender la dinámica de la ocupación del espacio para facilitar un crecimiento físico ordenado y necesariamente mantener correspondencia con los usos de suelo y las particularidades inherentes a cada zona de la ciudad, controlando y regulando el comportamiento de las actividades y los procesos de expansión urbana.

#### 2.3.3.1. Densidad de Vivienda

El concepto de densidad en términos urbanísticos ha sido empleado para medir aspectos demográficos y edilicios derivados de la concentración de población y edificaciones en los asentamientos humanos; la densidad edilicia se refiere a niveles de ocupación del espacio urbano edificado, aspecto que en términos residenciales se indica como el número de unidades de vivienda por unidad de superficie (generalmente por hectáreas). Estos datos se obtienen habitualmente a través de los censos nacionales de población y vivienda. (Marengo, Boneto & Ochoa, 2014)

Este indicador resulta relevante cuando se quiere dar cuenta sobre la extensión de la urbanización. Además, la densidad es un índice inverso al consumo de suelo, a mayor densidad menor consumo de suelo y viceversa, menos densidad más consumo.

Con estos antecedentes, para el caso de análisis en el sector de Misicata, al haber identificado en su mayoría proyectos tipo condominios (propiedad horizontal) y en muy bajo número proyectos de lotizaciones, el análisis se dirige a los conjuntos habitacionales establecidos en esta modalidad de copropiedad, ya que son los condominios los que se fijan en función de la densidad de vivienda según la Ordenanza vigente.

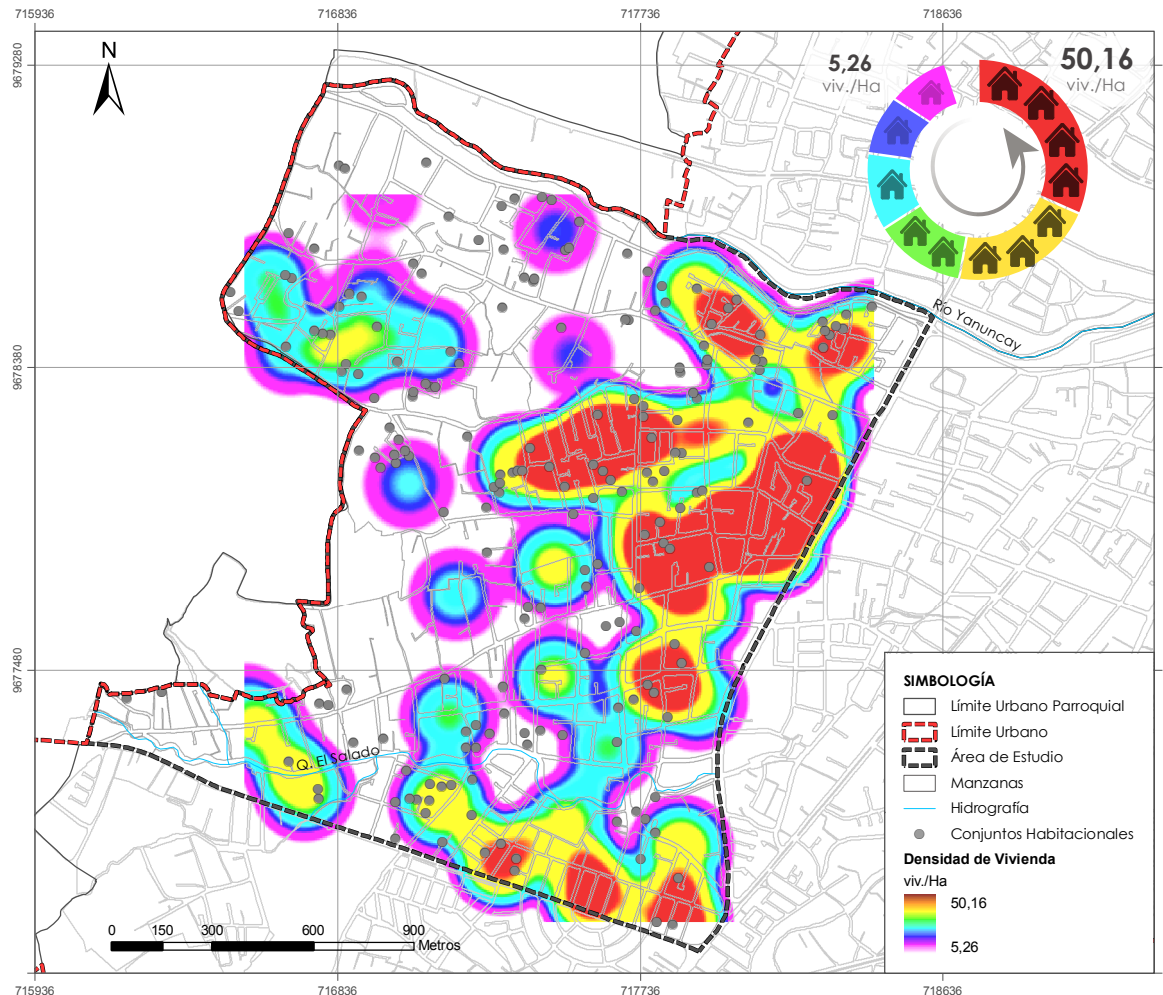
#### A. Relación entre densidad de vivienda y conjuntos habitacionales

Un conjunto habitacional podría implicar a más de cambios sociales, económicos y medio ambientales, un incremento de la densidad poblacional y de vivienda en un área determinada.

El Gráfico 2.25 representa las densidades de vivienda con respecto a la información del Censo de Población y Vivienda del año 2010, en esta representación se identifica si se guarda concordancia directa entre la localización de los conjuntos habitacionales y la densidad en el área de estudio.

Se identifica con claridad en el gráfico que las zonas con mayor densidad de vivienda son las más próximas a las arterias viales principales, como la Av. de Las Américas, los primeros tramos de la Av. Ricardo Durán y la Av. Primero de Mayo. En el Gráfico N° 2.26 se representa tres rangos de densidades de vivienda consideradas en el POUC (2014), como baja densidad entre 0 - 30 viv/Ha, media de 30 - 60 viv/Ha y alta densidad mayor a 60 viv/Ha.

Encontrando que en el área de estudio no existen densidades de vivienda consideradas altas, casi en su totalidad presenta densidades bajas, exceptuando el sector O-18 E (se implantan 10 proyectos



**GRÁFICO N° 2.25.** Representación de la densidad de vivienda en el área de estudio.

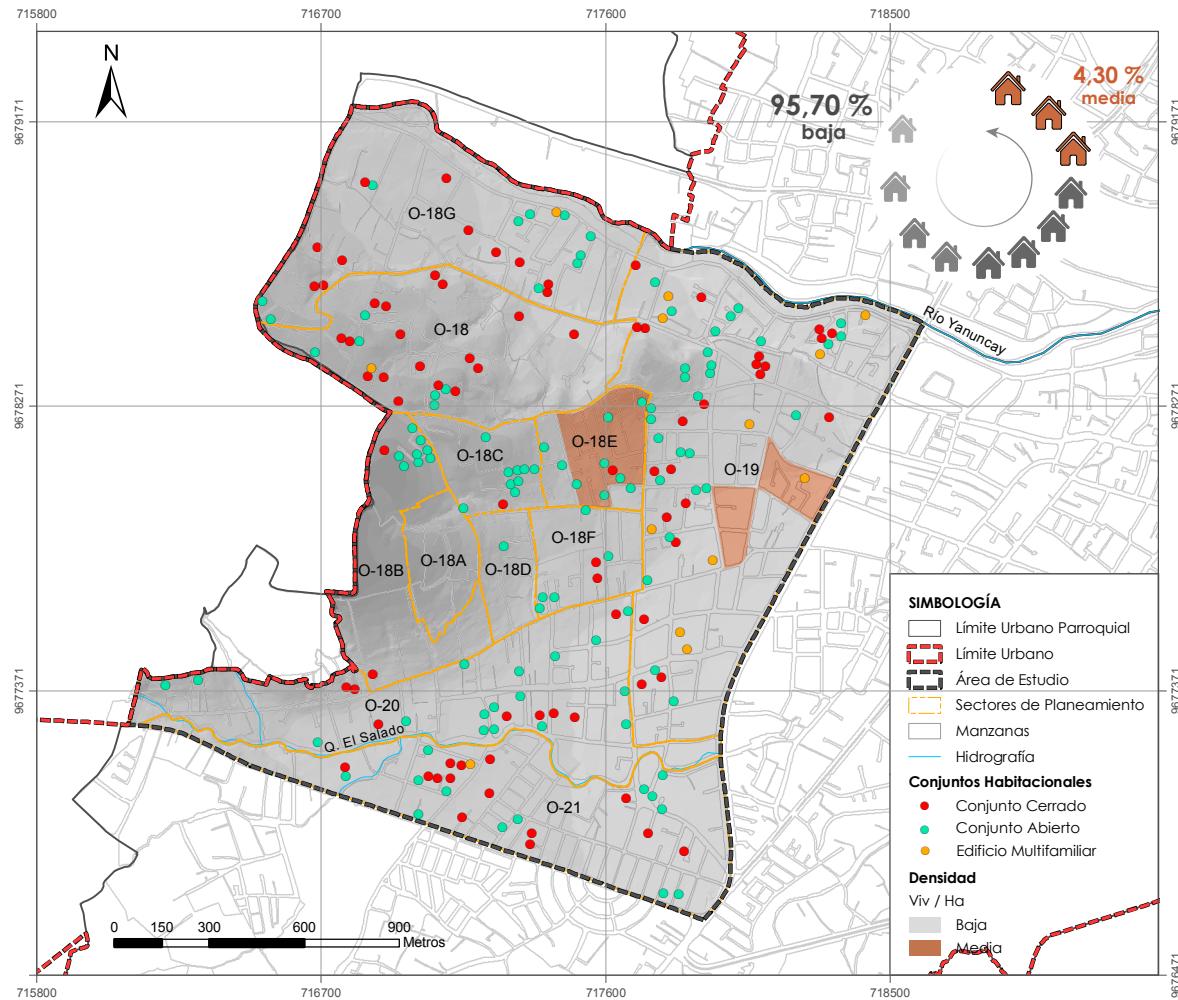
**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

inmobiliarios que representan 32 unidades de vivienda la mayoría en conjuntos abiertos) y algunas manzanas del sector O-19 que tienen una densidad media (aproximadamente el 4,30 % del territorio analizado), en este sector únicamente se emplaza un proyecto de edificio multifamiliar.

Así se confirma que los proyectos de conjuntos habitacionales han buscado implantarse en las zonas más alejadas de la concentración de vivienda tradicional, efectivamente en las zonas en las que aún predomina el suelo vacante, existe mayor factibilidad de localización y el acceso al suelo no presenta mayores dificultades. La ocupación hacia zonas más periféricas de la ciudad, se puede explicar también como la búsqueda de una mayor calidad ambiental.

Se puede determinar que la presencia de conjuntos habitacionales en el sector de Misicata, no garantiza necesariamente que ayuden a la densificación de esta zona de la ciudad considerada dispersa, fragmentada o en proceso de consolidación; sin embargo, se puede interpretar también que el consumo de suelo es mayor al existir una baja densidad, es decir se está desarrollando un crecimiento por consolidación de áreas vacantes, este mayor consumo genera formas de urbanización aisladas y discontinuas en el tejido urbano, la generación de vacíos y bajas o muy bajas densidades por este predominio de propuestas aisladas.



**GRÁFICO N° 2.26.** Clasificación de la densidad de vivienda por rangos.

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

## B. Densidad de Vivienda según Tipo de Conjunto Habitacional

En el caso de los conjuntos habitacionales en calidad de propiedad horizontal (172 entre conjuntos cerrados, abiertos y 13 edificios multifamiliares), como se representa en el Cuadro N° 2.6 y N° 2.7 aunque los conjuntos abiertos es mayor en número de proyectos que los conjuntos cerrados, el total de viviendas en éste último es superior, representando el 64 % con 567 edificaciones, mientras los conjuntos abiertos alcanzan el 36 % con 319 viviendas.

Además, se identifica que el mayor número de viviendas corresponde a los conjuntos abiertos de dos y tres unidades habitacionales que representan el 20,88 % y en los conjuntos cerrados destacan los proyectos de 9, 29, 10 y 8 unidades de vivienda, que alcanzan el 24,72 %; es decir que la mayor densidad de vivienda según el tipo de actuación inmobiliaria se centra en los conjuntos cerrados, y a mayor número de unidades de vivienda por conjunto se incrementará también la densidad.

En cuanto a los 13 edificios multifamiliares emplazados en el área de estudio, que van desde 3 hasta 88 unidades habitacionales sumando 320 departamentos, pero que actualmente al igual que los conjuntos cerrados y abiertos no influye en la densidad de vivienda del sector de Misicata.



UNIDADES DE VIVIENDA	CONJUNTOS HABITACIONALES					
	Conjunto Cerrado			Conjunto Abierto		
	Nº	Total	%	Nº	Total	%
2	8	16	1,81	49	98	11,06
3	12	36	4,06	29	87	9,82
4	11	44	4,97	9	36	4,06
5	3	15	1,69	6	30	3,39
6	4	24	2,71	2	12	1,35
7	1	7	0,79	4	28	3,16
8	6	48	5,42	-	-	-
9	7	63	7,11	-	-	-
10	5	50	5,64	-	-	-
13	-	-	-	1	13	1,47
15	1	15	1,69	1	15	1,69
16	2	32	3,61	-	-	-
17	2	34	3,84	-	-	-
18	1	18	2,03	-	-	-
19	1	19	2,14	-	-	-
20	2	40	4,51	-	-	-
21	1	21	2,37	-	-	-
27	1	27	3,05	-	-	-
29	2	58	6,55	-	-	-
S/I	1	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>567</b>	<b>64,00</b>	<b>101</b>	<b>319</b>	<b>36,00</b>

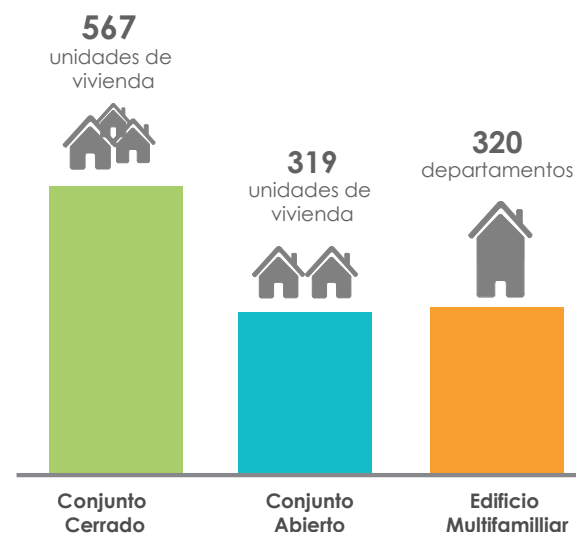
**CUADRO N° 2.6.** Número de viviendas en los conjuntos habitacionales por tipo de proyecto.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

UNIDADES DE VIVIENDA	EDIFICIO MULTIFAMILIAR	
	Nº	Total
3	1	3
6	1	6
11	1	11
22	1	22
25	2	50
26	1	26
27	1	27
28	1	28
29	1	29
30	1	30
88	1	88
S/I	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>320</b>

**CUADRO N° 2.7.** Número de viviendas o departamentos en edificios multifamiliares.





### C. Conjuntos Habitacionales y Densidad de Vivienda: Evaluación comparativa

Para efectos de la evaluación comparativa, se considera las características presentes en las Determinaciones de Uso y Ocupación del Suelo de la ordenanza vigente del Cantón Cuenca para cada sector de planeamiento que conforma el área de estudio: O-18, O-18 B, O-18 C, O-18 D, O-18 E, O-18 F, O-18 G, O-19, O-20 y O-21.

En la Ordenanza se establece que la densidad neta de vivienda en el caso de proyectos de construcción de edificaciones resultará de la división entre el número de viviendas propuestas en el proyecto y la superficie del lote en Hectáreas. En función de las determinaciones, se puede mencionar las siguientes inferencias:

- En el caso del sector de planeamiento O-18 D (densidad neta de vivienda entre 30 - 100 viv/Ha) se identifica un único conjunto habitacional, pero al tratarse de un proyecto inmobiliario tipo lotización no se considera, al igual que los otros 11 proyectos de estas características localizados en diferentes sectores.

- Por su parte, el sector O-20 de acuerdo a la ordenanza vigente su uso principal es el de servicios industriales de mediano impacto (tipo A), sin embargo, se ha consolidado fundamentalmente con usos residenciales, especialmente condominios, 25

proyectos habitacionales con 165 unidades de vivienda, amparados en que el uso vivienda es permitido como uso complementario al uso principal y a pesar de que no existe una densidad de vivienda establecida para el sector y la cual sirve para regular el número de unidades que pueden ser aprobadas en cada proyecto.

- Según el Cuadro N° 2.8 y el Gráfico N° 2.27 en los sectores de planeamiento O-18, O-18 C y O-19 (densidad neta de vivienda entre 20 - 60 viv/Ha y para el O-19 en edificaciones con altura desde 3 pisos igual o mayor a 40 viv/Ha) la mayor parte de conjuntos incumplen con la densidad permitida, con 64 de 89

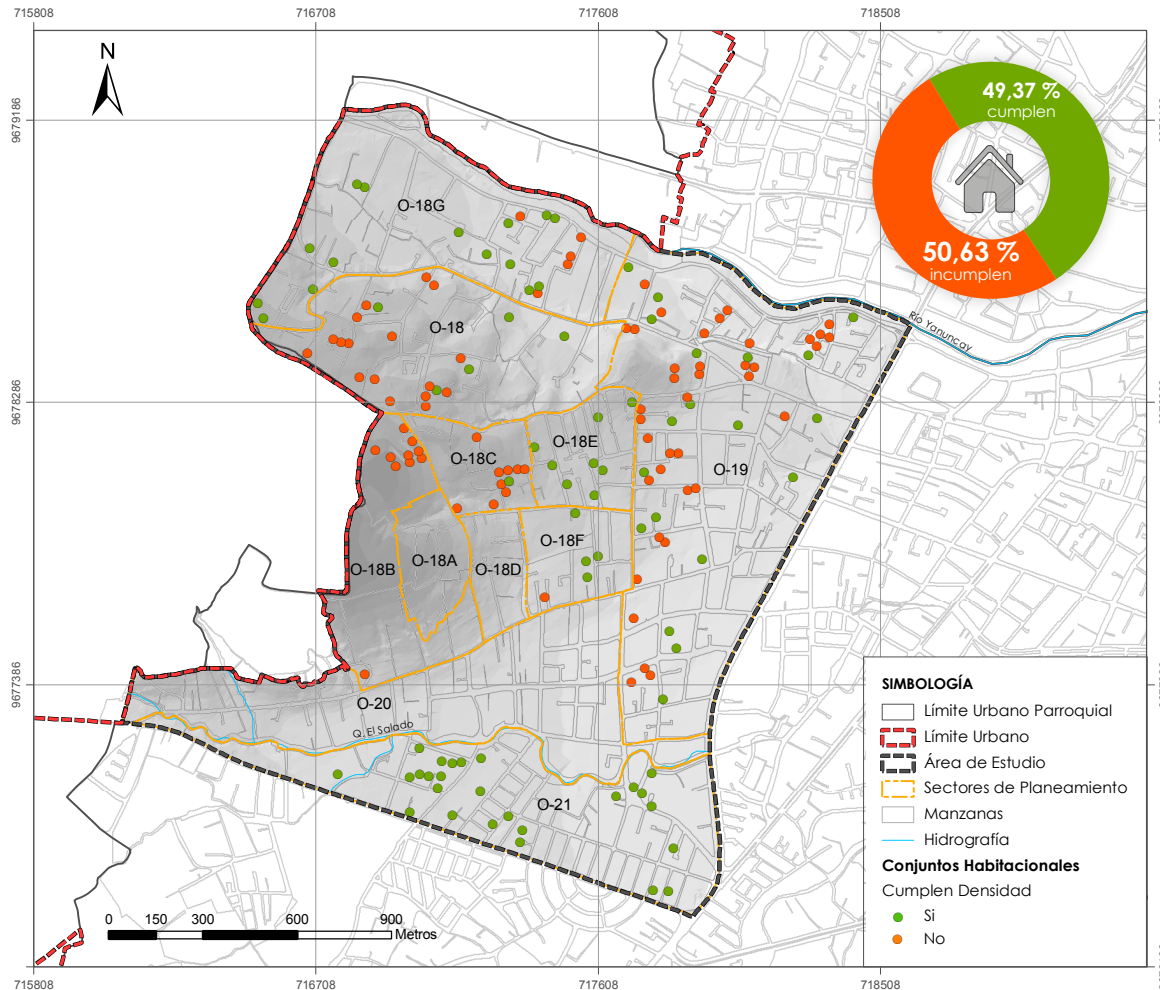
SECTOR DE PLANEAMIENTO	DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA (viv / Ha)	CONJUNTOS HABITACIONALES				TOTAL
		Cumplen Normativa		Incumplen Normativa		
		Nº	%	Nº	%	
O-18	60	5	3,16	17	10,76	22
O-18 B	20	0	0,00	10	6,33	10
O-18 C	60	1	0,63	9	5,70	10
O-18 D	100	-	-	-	-	-
O-18 E	130	8	5,06	0	0,00	8
O-18 F	130	4	2,53	1	0,63	5
O-18 G	100	15	9,49	5	3,16	20
O-19	60	19	12,03	38	24,05	57
O-20	-	-	-	-	-	-
O-21	130	26	16,46	0	0,00	26
TOTAL *		78	49,37	80	50,63	158

\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales en calidad de condominio o propiedad horizontal, tampoco se incluyen los 25 conjuntos del sector O-20, por lo que se utiliza para el análisis 158 proyectos.

**CUADRO N° 2.8.** Grado de cumplimiento de la densidad por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.27.** Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen la densidad permitida por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

proyectos inmobiliarios, es decir más del 70 %, llegando a densidades máximas de hasta 100 viv/Ha. en algunos condominios.

- Debido a que se considera como zona de peligrosidad media, el sector O-18 B con densidades entre 10 a 20 viv/Ha, es el que permite menor número de viviendas por unidad de superficie (conjuntamente con el O-18 A en el que no se registran actuaciones inmobiliarias), en este sector se identifica que todos los conjuntos habitacionales incumplen con lo permitido, es decir los 10 proyectos, encontrándose en rangos de 35 hasta 98 viv/Ha.

- En el sector de planeamiento O-18 G (densidad neta de vivienda entre 30 - 100 viv/Ha) el 75 % de los conjuntos cumplen con la densidad -15 proyectos de un total de 20- y un 25 % incumplen, llegando hasta 140 viv/Ha.

- Los sectores O-18 E, O-18 F y O-21, que permiten las más altas densidades de vivienda dentro del área de estudio, entre 45 - 130 viv/Ha y en construcciones de más de dos pisos igual o mayor a 90 viv/Ha, presentan un único conjunto que incumple con esta característica (38 cumplen), encontrándose en el sector O-18 F y alcanzando una densidad de 160 viv/Ha, demostrando evidentemente que en los sectores que se permite mayores densidades los incumplimientos son menores.



Del análisis realizado por sector de planeamiento, se concluye que en el área de estudio predomina los conjuntos habitacionales que no cumplen con las densidades máximas permitidas con un 50,63 %, mientras los que cumplen representan el 40,37 %.

Esto demuestra claramente la falta de control por parte de las autoridades responsables de aprobar este tipo de proyectos y sobre todo hacer cumplir las ordenanzas existentes; el hecho de que las edificaciones en calidad de condominio o propiedad horizontal se acojan al indicador de densidad ya representa una ventaja al permitir mayor beneficio de los predios.

Las determinaciones de uso y ocupación del suelo vigentes en la ciudad, establecen las superficies mínimas de lotes en cada sector de planeamiento, permitiendo lotes de 100 m<sup>2</sup> como mínimo en la ciudad. Al no existir un cuerpo legal que regule las actuaciones en condominio con conceptos claros y que regulen las características constructivas, las autoridades toman como referencia las densidades propuestas en la ordenanza mencionada para aprobar los proyectos de vivienda unifamiliar en calidad de propiedad horizontal, sin considerar que estas densidades fueron planteadas para construcción en altura.

Resulta incomprensible ¿Por qué se ha permitido la construcción de proyectos que superen las características establecidas?; o en su defecto si se

considera que las densidades fijadas no están acorde a la realidad que actualmente vive la ciudad producto del crecimiento urbano, debe pensarse en cambios normativos claros basados en una planificación adecuada para la correcta densificación del territorio.

Realizando un supuesto, si en Misicata los conjuntos habitacionales se acogieran al lote mínimo establecido en las Determinaciones de Uso y Ocupación de Suelo

de la Ordenanza, que normalmente se utiliza para las lotizaciones o fraccionamientos, únicamente el 14,75% de proyectos cumpliría con la propuesta de lote mínimo, existiendo una gran diferencia de 85,25% de conjuntos que infringirían la Ordenanza, en sectores como el: O-18, O-18 B, O-18 C y O-18 E, no existiría ningún condominio que cumplan con la determinación de lote mínimo. Ver Cuadro N° 2.9 Gráfico N° 2.28.

SECTOR DE PLANEAMIENTO	LOTE MÍNIMO (m2)	CONJUNTOS HABITACIONALES				TOTAL
		Cumplen Normativa		Incumplen Normativa		
		N°	%	N°	%	
O-18	300	0	0	22	12,02	22
O-18 B	500	0	0	10	5,46	10
O-18 C	350	0	0	10	5,46	10
O-18 D	200	-	-	-	-	-
O-18 E	150	0	0	8	4,37	8
O-18 F	120	1	0,55	4	2,19	5
O-18 G	200	4	2,19	16	8,74	20
O-19	300	12	6,56	45	24,59	57
O-20	350	1	0,55	24	13,11	25
O-21	150	8	4,37	16	8,74	24
	300	1	0,55	1	0,55	2
TOTAL*		27	14,75	156	85,25	183

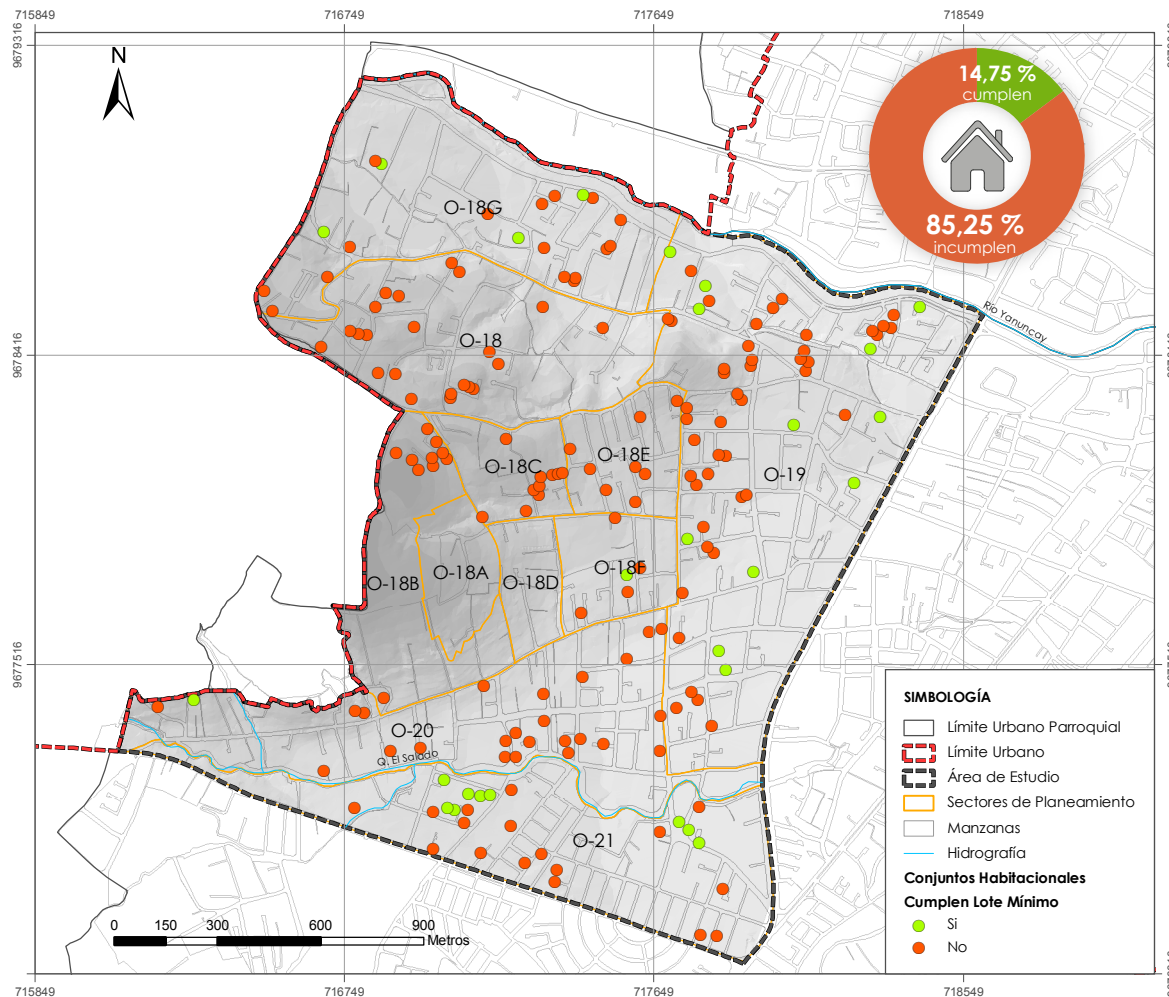
\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales en calidad de condominio o propiedad horizontal.

**CUADRO N° 2.9.** Conjuntos habitacionales que cumplirían el lote mínimo por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





**GRÁFICO N° 2.28.** Localización de los conjuntos habitacionales que cumplirían el lote mínimo por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.3.3.2. Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Uso del Suelo

El Coeficiente de Ocupación del Suelo relaciona la superficie total de lote con la superficie de implantación de las edificaciones existentes en el lote, se representa en valores relativos; este indicador tiene gran importancia, urbanamente sirve para que cada edificación cuente con espacios abiertos suficientes para no generar una densidad inadecuada o hacinamiento, permitiendo controlar y garantizar condiciones de habitabilidad. Los indicadores como retiros y tipo de implantación contribuyen a la determinación de los porcentajes del COS.

El Coeficiente de Uso del Suelo es un indicador que relaciona la superficie total de construcción de un predio con la superficie del lote, puede ser mayor al 100%, el CUS dependerá del número de niveles permitidos en cada sector de planeamiento. Su finalidad es evitar incrementos en la altura de la edificación que podrían generar usos más intensivos del suelo y la consiguiente presión de los servicios y redes, y evitar que se deterioren las condiciones de iluminación y soleamiento en las edificaciones.

Para el presente análisis se consideran los conjuntos habitacionales en condición de propiedad horizontal, de los cuales se maneja este tipo de información.



Para el COS se establecen rangos que permiten determinar los niveles de densidad en la ocupación del suelo (Pauta, 2009), considerando:

- Coeficientes de ocupación del suelo de baja densidad (hasta del 40%).
- Coeficiente de ocupación del suelo de mediana densidad (del 40% al 60%).
- Coeficientes de ocupación del suelo de alta densidad (del 60% al 80%).
- Coeficientes de ocupación del suelo de densidad inadmisible (mayor a 80%).

En el área de estudio se identifica que el mayor número de proyectos habitacionales presentan un COS de mediana densidad con el 60,44 % (110 proyectos) y un 23,08 % (42 conjuntos habitacionales) corresponde a un coeficiente de ocupación del suelo de baja densidad, es decir, no existe una sobresaturación del suelo en la construcción de los proyectos, en concordancia con datos obtenidos del POUC (2014) en donde se concluye que la ciudad de Cuenca presenta en términos generales un predominio muy marcado de edificaciones con un COS bajo (de 0 a 50 %).

“Estos datos permiten tener una lectura positiva desde el punto de vista ambiental ya que porcentajes de ocupación de suelo bajos como los que predominan en la ciudad implican teóricamente la existencia de una buena cantidad de espacios sin construir y por tanto destinados a áreas verdes, sin embargo, se debe puntualizar la tendencia que existe en ocupar los retiros especialmente frontales pensados como espacios verdes convertidos en estacionamientos” (POUC, 2014)

Los COS considerados altos representa el 15,93 % y los mayores a 80 % identificados como inadmisibles únicamente se presenta en un conjunto habitacional. Ver Cuadro N° 2.10.

RANGOS DE COS (%)	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
menor a 40	42	23,08
40 a 60	110	60,44
60 a 80	29	15,93
mayor a 80	1	0,55
<b>TOTAL*</b>	<b>182</b>	<b>100,00</b>

\* No se cuenta con información de tres conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.10.** Conjuntos habitacionales según rangos de COS.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Al igual que el coeficiente de ocupación del suelo los porcentajes de coeficiente de uso del suelo son bajos en los conjuntos habitacionales, es decir, el área de estudio es predominantemente horizontal, existe en su mayoría CUS entre el 100 y 200 % que representa el 53,30 % y menor a 100 % con 73 actuaciones representando el 40,11 %, los valores superiores a un coeficiente de suelo del 200 % alcanzan el 6,59 %. Ver Cuadro N° 2.11.

En cuanto a la ubicación de los conjuntos en el área de estudio según rangos de COS y CUS, en los Gráficos N° 2.29 y 2.30 se observa que los de mayor valor se encuentran en el sector O-19 y los valores menores se distribuyen en los otros sectores de planeamiento.

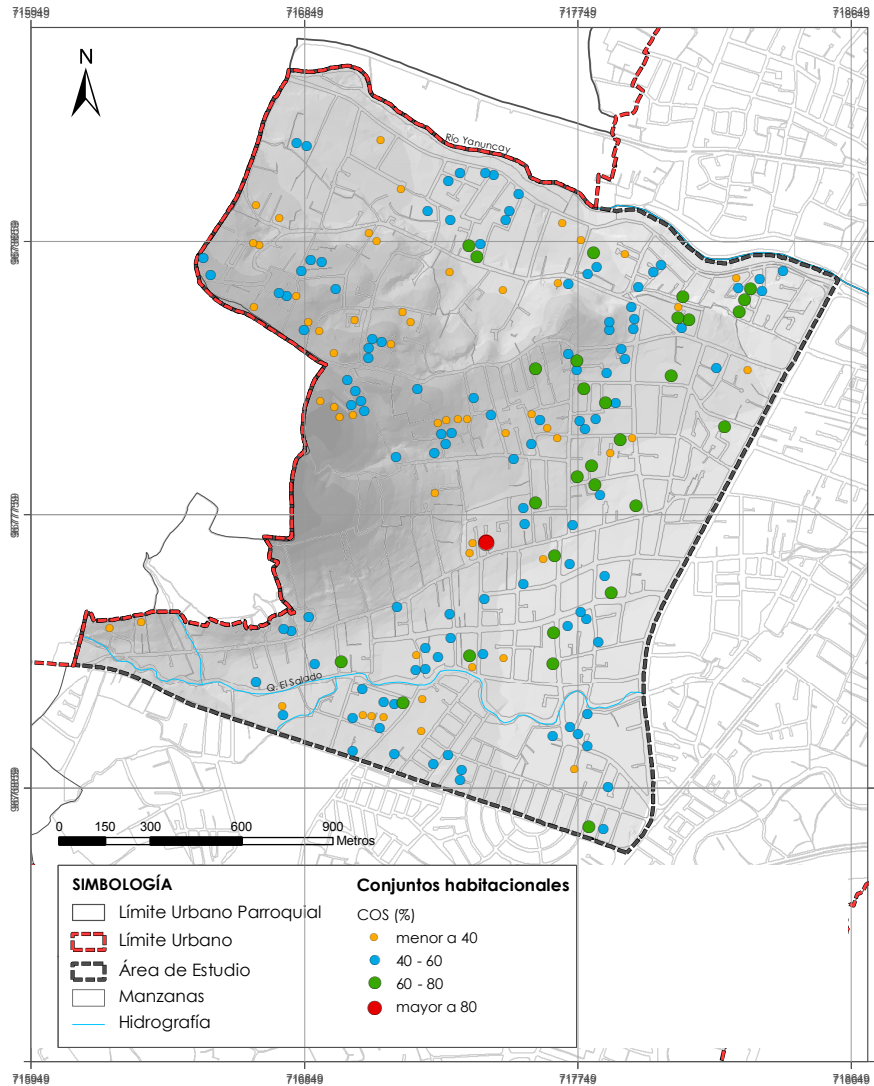
RANGOS DE CUS (%)	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
menor a 100	73	40,11
100 a 200	97	53,30
200 a 300	4	2,20
mayor a 300	8	4,39
<b>TOTAL*</b>	<b>182</b>	<b>100,00</b>

\* No se cuenta con información de tres conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.11.** Conjuntos habitacionales según rangos de CUS.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

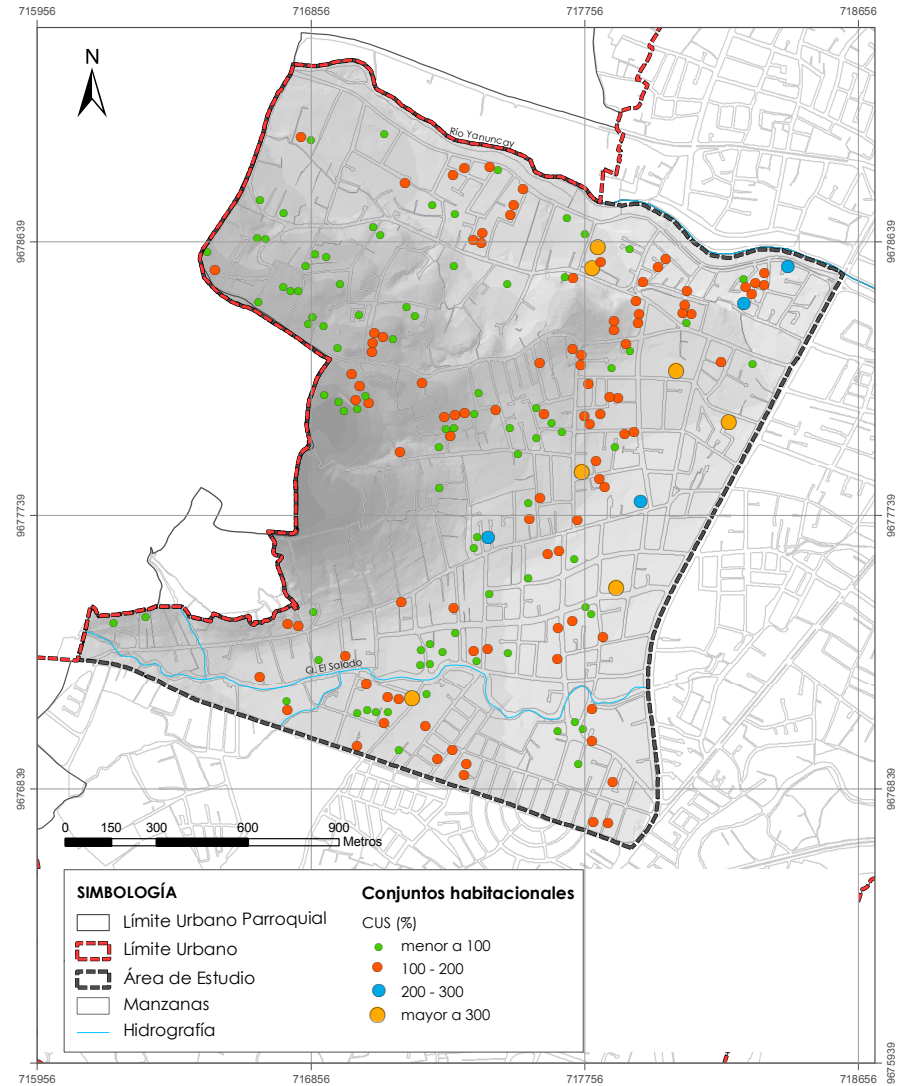
**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.29.** Conjuntos habitacionales según rango de COS.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.30.** Conjuntos habitacionales según rango de CUS.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



## A. Conjuntos Habitacionales y Coeficiente de Ocupación del Suelo: Evaluación comparativa

A través del Coeficiente de ocupación del suelo máximo establecido para cada sector de planeamiento en la Ordenanza vigente de la ciudad, se determina que en el área de estudio el 95,05 % de los conjuntos cumplen con lo dispuesto y tan solo el 4,95 % no respeta las determinaciones de COS máximo.

En el Cuadro N° 2.12. y Gráfico N° 2.31 se observa que los sectores con conjuntos habitacionales que incumplen la Ordenanza son el O-18 B, O-18 C, y O-18 F, con seis, dos y un conjunto respectivamente. Los dos primeros sectores mencionados son los que permiten COS más bajos (40 y 50 %).

En los restantes sectores de planeamiento los valores permitidos varían entre 70 y 80 %, dependiendo del diferente número de pisos, a menor altura el porcentaje de COS establecido es superior, y a medida que las edificaciones tienen mayor número de pisos la Ordenanza fija un COS menor, esto se debe a que los retiros en planta baja tienen que incrementarse para mantener las condiciones de habitabilidad.

SECTOR DE PLANEAMIENTO	COS MÁXIMO PERMITIDO (%)	CONJUNTOS HABITACIONALES				TOTAL
		Cumplen Normativa		Incumplen Normativa		
		N°	%	N°	%	
O-18	80	21	11,54	0	0,00	21
O-18 B	40	4	2,20	6	3,30	10
O-18 C	50	8	4,40	2	1,10	10
O-18 D	80 - 75	-	-	-	-	-
O-18 E	80 - 75	8	4,40	0	0,00	8
O-18 F	80	4	2,20	1	0,55	5
O-18 G	80	20	10,99	0	0,00	20
O-19	80 - 75 - 70	57	31,32	0	0,00	57
O-20	75	25	13,74	0	0,00	25
O-21	75 - 80	26	14,29	0	0,00	26
TOTAL*		173	95,05	9	4,95	182

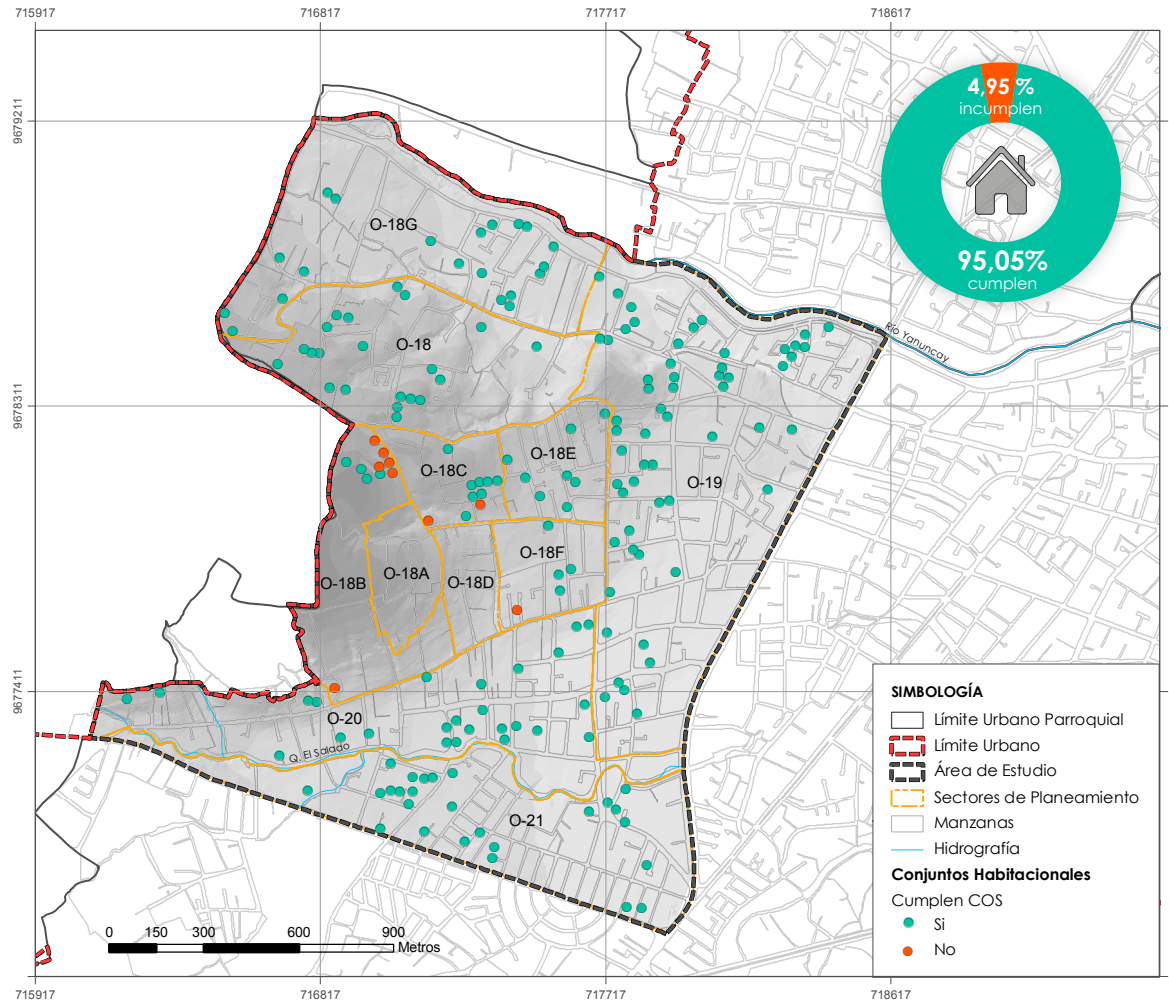
\* No se cuenta con información de tres conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.12.** Grado de cumplimiento del COS máximo por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





**GRÁFICO N° 2.31.** Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen el COS por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.3.3.3. Altura de las edificaciones

La altura es una de las variables urbanas que hace relación al número de pisos de la edificación, es importante analizarla puesto que es una de las características importantes de la edificación y además está íntimamente vinculada con la superficie libre, densidad poblacional y con la instalación de los servicios colectivos. (Pauta, 2009)

Según información obtenida mediante el POUC (2014), menciona que la ciudad de Cuenca se ha configurado mayoritariamente de forma horizontal, existiendo un predominio muy marcado de edificaciones de uno a dos pisos de altura.

El sector de Misicata no es la excepción, la mayoría de conjuntos habitacionales se han construido en dos niveles, con un total de 175 intervenciones que representa el 89,74 %, seguido de edificaciones de tres y cuatro pisos con un total de siete y once proyectos, representando el 3,59 % y 5,64 % respectivamente, y con el menor porcentaje de 0,51 % con un proyecto tanto en cinco como nueve pisos. Ver Cuadro N° 2.13.



TIPO DE CONJUNTO HABITACIONAL	N° PISOS	CONJUNTOS HABITACIONALES	
		N°	%
Conjunto Cerrado y Abiertos	2	175	89,74
	3	6	3,59
Edificio Multifamiliar	4	11	5,64
	5	1	0,51
	9	1	0,51
TOTAL		195	100,00

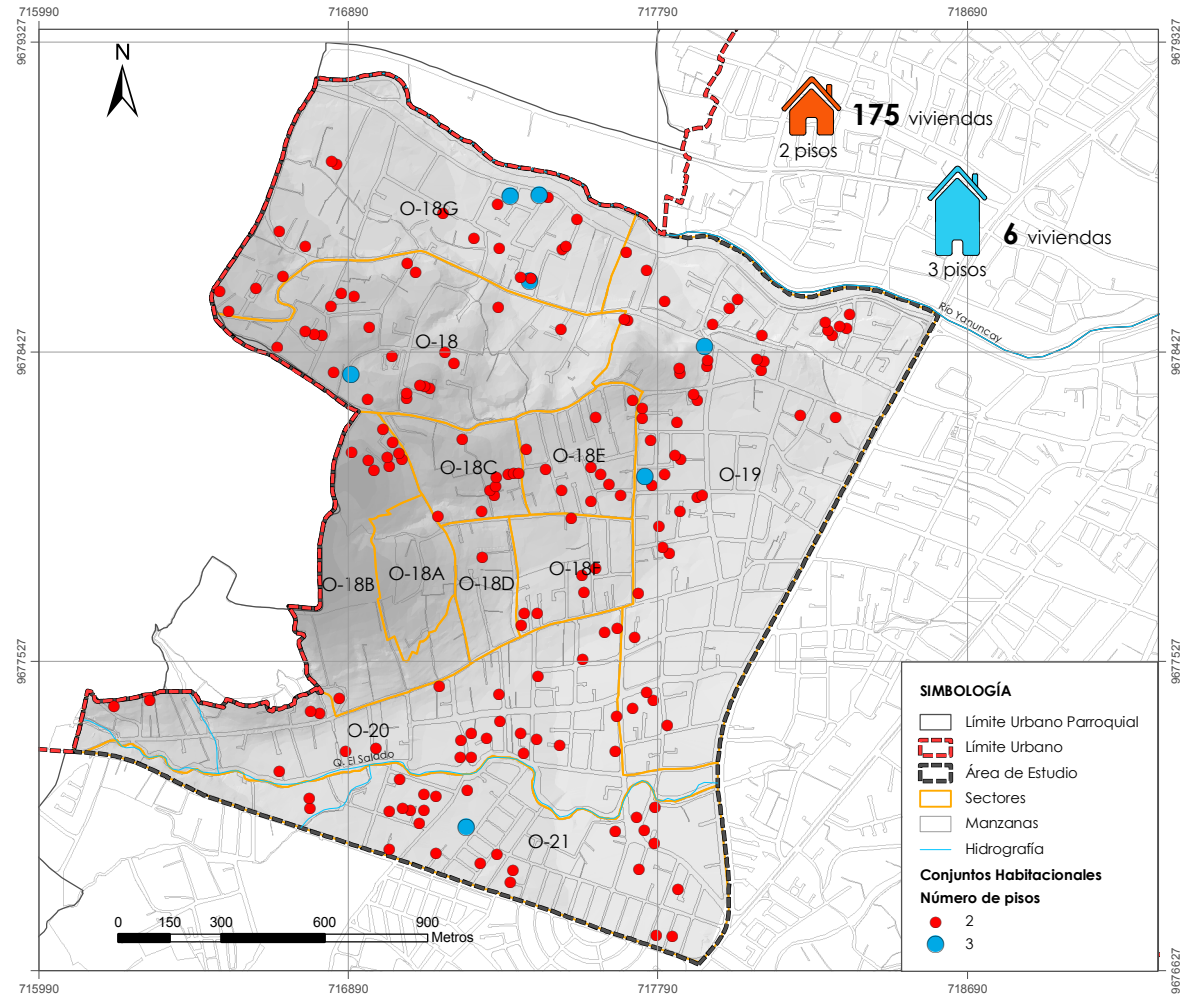
\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.13.** Conjuntos habitacionales según tipo de conjunto habitacional y número de pisos

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

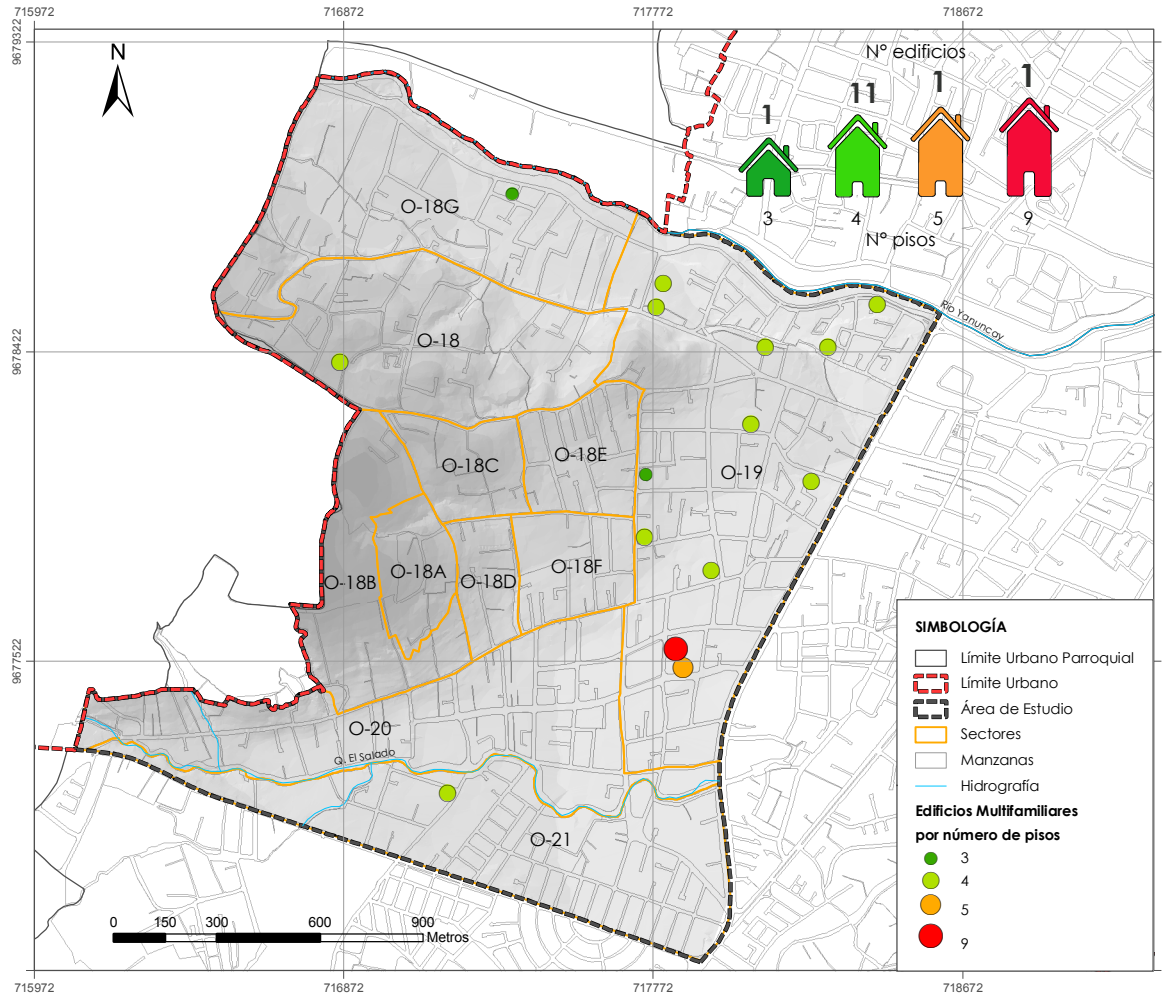
Como se observa en el Gráfico N° 2.32 y N° 2.33 los conjuntos habitacionales de dos pisos no se emplazan en un sector determinado, encontrándose dispersos en todo el área de estudio. Los conjuntos habitacionales de tres y cuatro pisos se localizan en los sectores O-18, O-18 G, O-19 y O-21, mientras que en el sector O-19 se sitúan las edificaciones de más de cuatro pisos, siendo este sector que según la normativa la altura máxima permita es hasta nueve pisos.



**GRÁFICO N° 2.32.** Conjuntos habitacionales según número de pisos.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.33.** Multifamiliares según número de pisos.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### A. Conjuntos habitacionales y altura de las edificaciones: Evaluación comparativa

Según las Determinaciones de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza vigente del Cantón Cuenca se dispone que la altura de las edificaciones en los sectores comprendidos en el área de estudio variarán desde uno hasta nueve pisos dependiendo del sector en el que se localicen.

En el caso del sector de planeamiento O-18 y O-18 G se identifican dos y tres edificaciones respectivamente que incumplen con la normativa, representando únicamente el 2,56 % como se observa en el Cuadro N° 2.14., en los dos sectores la altura máxima de las edificaciones es de dos pisos, y estos conjuntos habitacionales infringen con un piso más. Ver Gráfico N° 2.34.



SECTOR DE PLANEAMIENTO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (Nº PISOS)	CONJUNTOS HABITACIONALES				TOTAL
		Cumplen Normativa		Incumplen Normativa		
		Nº	%	Nº	%	
O-18	2	22	11,28	2	1,03	24
O-18 B	2	10	5,13	0	0,00	10
O-18 C	2	10	5,13	0	0,00	10
O-18 D	2	1	0,51	0	0,00	1
O-18 E	4	10	5,13	0	0,00	10
O-18 F	4	7	3,59	0	0,00	7
O-18 G	2	19	9,74	3	1,54	22
O-19	9	60	30,77	0	0,00	60
O-20	2	25	12,82	0	0,00	25
O-21	6	26	13,33	0	0,00	26
TOTAL*		191	97,44	5	2,56	195

\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.14.** Grado de cumplimiento de la altura permitida por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

El artículo 34<sup>14</sup> de la ordenanza menciona que en la ciudad está permitido la construcción de buhardillas en las edificaciones bajo ciertas características. En Misicata 60 conjuntos habitacionales del total cuentan con buhardilla que corresponde al 32,79 % como se representa en el Cuadro N° 2.15, sin embargo existen edificaciones que no cumplen con los requerimientos de la normativa para la construcción de este espacio, siendo el mercado inmobiliario el beneficiado con un piso adicional del permitido por la ordenanza.

BUHARDILLA	N° CONJUNTOS	PORCENTAJE (%)
Si	60	30,77
No	135	69,23
TOTAL*	195	100,00

\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales.

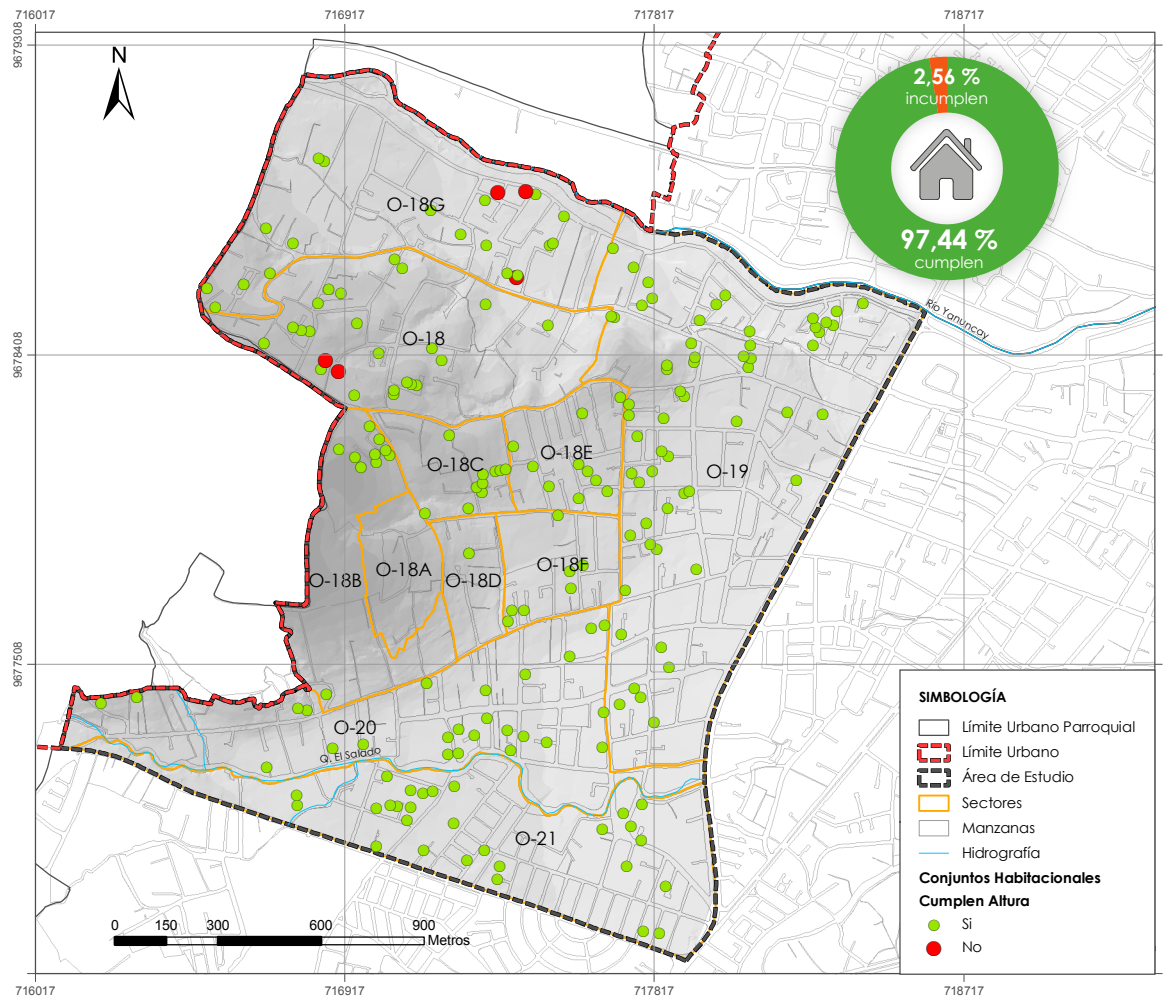
**CUADRO N° 2.15.** Conjuntos habitacionales con buhardilla.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

14 Art. 34.- En las edificaciones y para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50 % del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.





**GRÁFICO N° 2.34.** Localización de los conjuntos habitacionales que cumplen la altura máxima por sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

#### 2.3.3.4. Tipos de implantación y retiros

El tipo de implantación es un indicador urbano que hace referencia a la forma en la que se emplaza una edificación dentro de un predio con respecto a la vía de acceso al lote, son resultado y a su vez causa de los restantes indicadores relativos a las características de la edificación (coeficientes de ocupación y utilización del suelo, altura de las edificaciones). La finalidad es fomentar la homogeneidad en los diferentes sectores de planeamiento. (Pauta, 2009)

Entre los tipos más comunes de implantación se encuentran: continua con y sin retiro frontal, pareada con y sin retiro frontal, aislada con retiro y sin retiro.

En la zona de Misicata el tipo de vivienda predominante es la vivienda unifamiliar, existiendo un predominio muy marcado de edificaciones con tipo de implantación continua con retiro frontal con 180 proyectos representando el 92,31 %, concordando con el tipo de implantación predominante en la ciudad de Cuenca, según el POUC (2014) esta tipología alcanza el 37,24%.

Por otro lado, este tipo de implantación permitiría en el caso específico de los ejes urbanos, un potencial ensanchamiento de la sección de las vías, pero lo cual los retiros frontales se tornan en reservas de suelo que en circunstancias especiales pueden ser utilizadas para mejorar o sumar áreas de uso público. (POUC, 2014)



En menor porcentaje se emplazan conjuntos aislados con retiro frontal con el 3,08 %, que corresponden a edificios multifamiliares ubicados en su mayoría en el sector O-19; edificaciones pareadas con retiro frontal representan el 2,56 %. Existe una única actuación inmobiliaria con el tipo continua sin retiro frontal en el sector O-18 F, en algunos casos se identifica dos tipos de implantación al interior del mismo proyecto, como el caso de viviendas pareadas y continuas con retiro frontal, representando el 1,54 % con tres conjuntos. Ver Cuadro N° 2.16 y Gráfico N° 2.35.

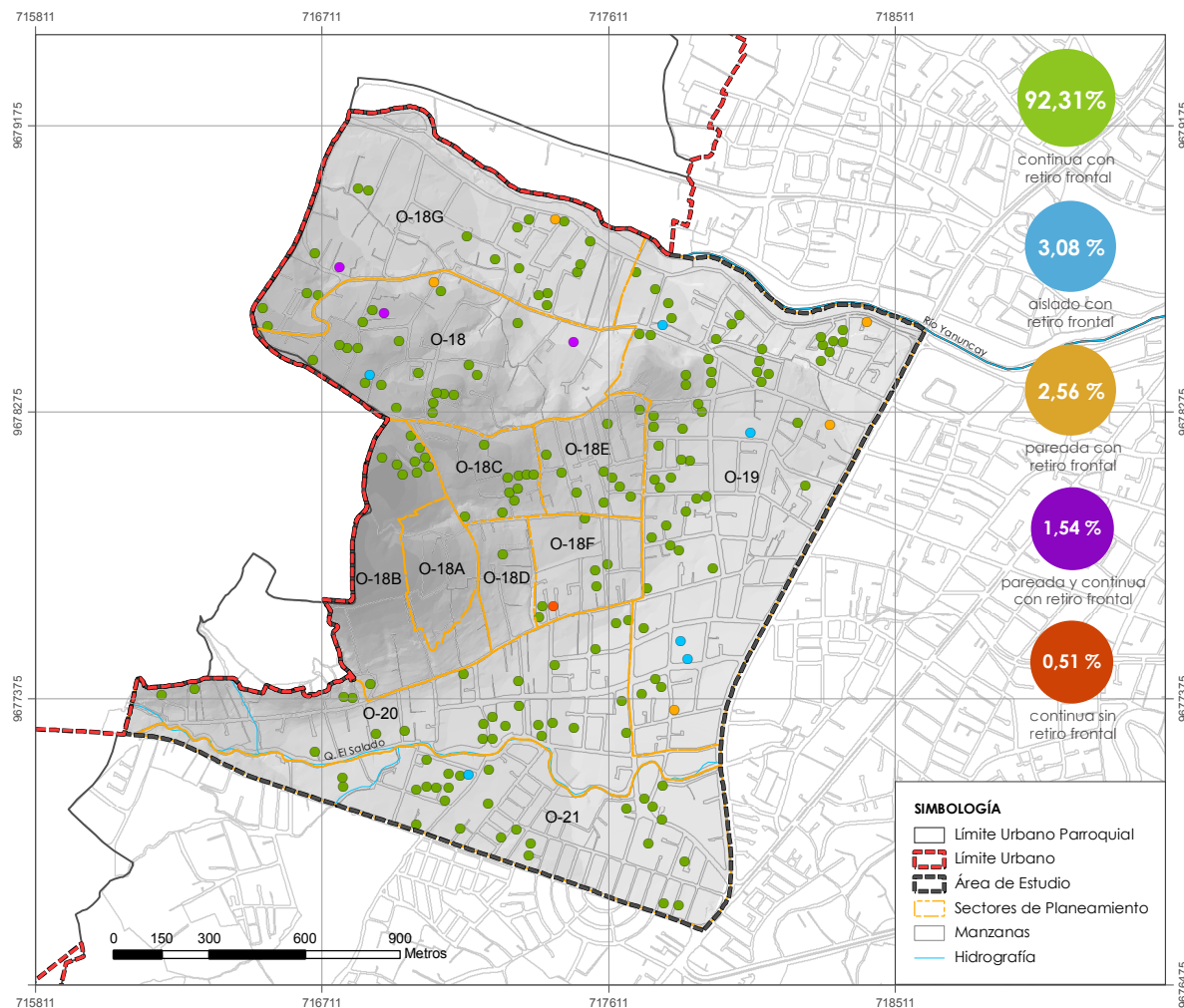
TIPO IMPLANTACIÓN	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
Aislada con retiro frontal	6	3,08
Continua con retiro frontal	180	92,31
Continua sin retiro frontal	1	0,51
Pareada con retiro frontal	5	2,56
Pareada y Continua con retiro frontal	3	1,54
<b>TOTAL*</b>	<b>195</b>	<b>100,00</b>

\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.16.** Conjuntos habitacionales según tipo de implantación.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.35.** Localización de conjuntos habitacionales según tipo de implantación

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

## A. Conjuntos Habitacionales y Tipos de Implantación: Evaluación comparativa

Las Determinaciones de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza vigente del Cantón Cuenca, dispone el o los tipos de implantación permitidos para cada sector de planeamiento como se observa en el Cuadro N° 2.16, representando el 73,33 % los conjuntos que incumplen la implantación y el 26,67 % los que respetan la determinación.

Así, las zonas con la tipología aisladas con retiro frontal son las que presentan mayor incumplimiento, en el sector O-18 de los 24 conjuntos emplazados 23 incumplen el tipo de implantación, de igual forma los sectores O-18 B, O-18 C y O-20, en los que todos los proyectos incumplen y en el sector O-19 que abarca la mayor cantidad de conjuntos no cumplen esta característica 55 de 59 actuaciones inmobiliarias.

Para el tipo continua con retiro frontal, aunque se ha identificado como el predominante en el área de estudio, únicamente en tres de los diez sectores de planeamiento se dispone este tipo de implantación (O-18 E, O-18 F y O-21), junto a otras opciones de emplazamiento, siendo correspondiente que todos los conjuntos cumplen con alguna de las tipologías dispuestas.

En los sectores O-18 D y O-18 G en los que se dispone el tipo de implantación pareada con retiro frontal, casi en su totalidad incumplen con la disposición. Ver Cuadro N° 2.17. y Gráfico N° 2.36.

Si se considerara el tipo de implantación de los conjuntos habitacionales como un todo y no el de

las unidades de vivienda, la mayoría de conjuntos habitacionales cumplirían con la implantación y retiros que dispone la Ordenanza, pero al considerar el emplazamiento de las viviendas al interior del conjunto el porcentaje de incumplimiento es mucho mayor.

SECTOR DE PLANEAMIENTO	TIPO DE IMPLANTACIÓN PERMITIDA	CONJUNTOS HABITACIONALES				TOTAL
		Cumplen Normativa		Incumplen Normativa		
		Nº	%	Nº	%	
O-18	Aislada con retiro frontal	1	0,51	23	11,79	24
O-18 B	Aislada con retiro frontal	0	0,00	10	5,13	10
O-18 C	Aislada y pareada con retiro frontal	0	0,00	10	5,13	10
O-18 D	Pareada con retiro frontal	0	0,00	1	0,51	1
O-18 E	Continua, Aislada y Pareada con retiro frontal	10	5,13	0	0,00	10
O-18 F	Continua, Aislada y Pareada con retiro frontal	7	3,59	0	0,00	7
O-18 G	Pareada con retiro frontal	2	1,03	19	9,74	21
O-19	Aislada con retiro frontal	4	2,05	55	28,21	59
O-20	Aislada con retiro frontal	0	0,00	25	12,82	25
O-21	Continua y Pareada con retiro frontal	28	14,36	0	0,00	28
TOTAL*		52	26,67	143	73,33	195

\* No se cuenta con información de dos conjuntos habitacionales.

**CUADRO N° 2.17.** Grado de cumplimiento del tipo de implantación según sector de planeamiento.

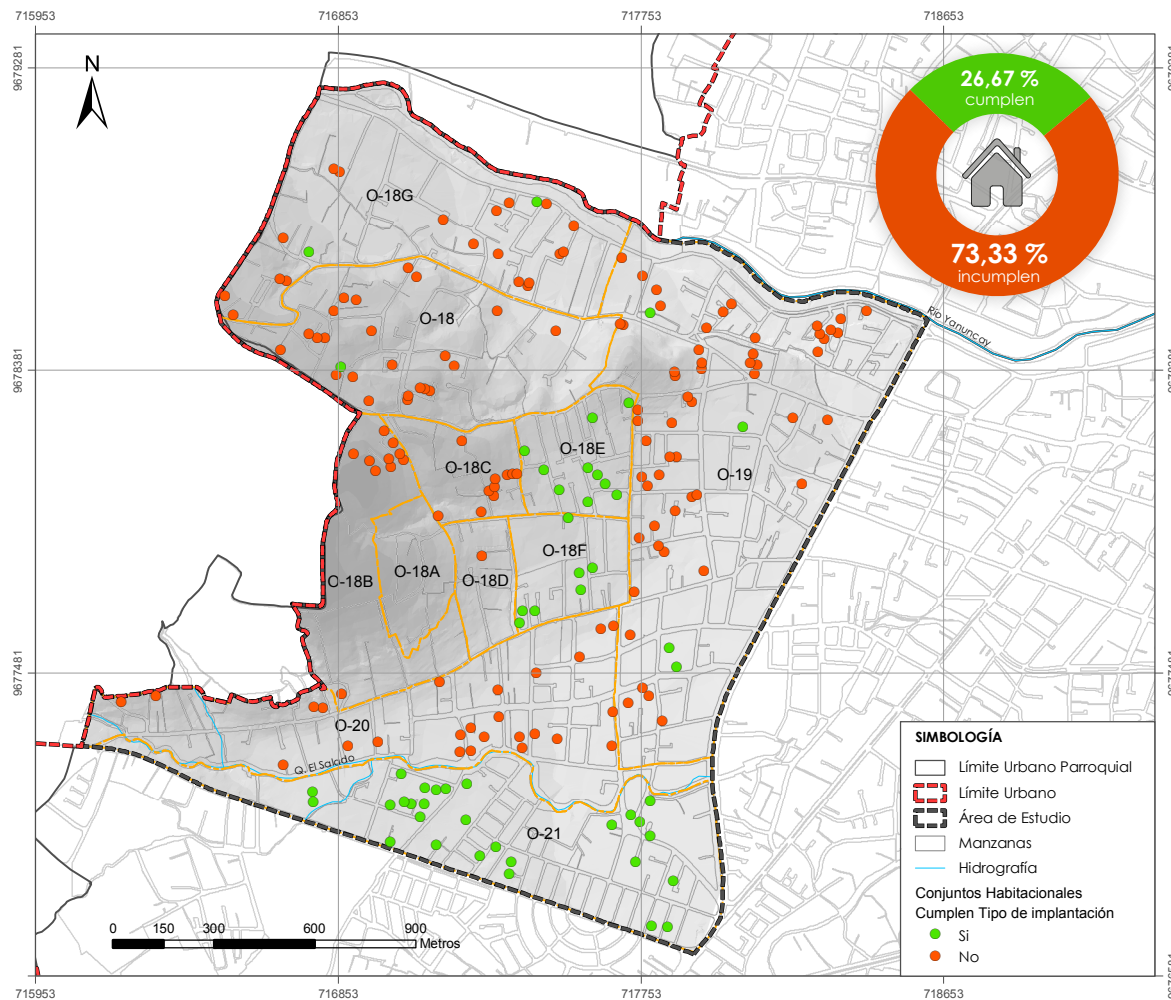
**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



Además, en la misma ordenanza mencionada existen artículos (Art. 31, 32 y 39) que hacen referencia a la posibilidad de variar el tipo de implantación por diversos motivos, ya sea por frentes mínimos de lote, altura de la edificación, otorgando flexibilidad al emplazamiento de edificaciones, pero también señala que en los sectores de planeamiento en los que se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente, es decir, en el área de estudio no se permite la implantación sin retiro frontal.

En cuanto a los retiros, la finalidad del trabajo no es determinar si los conjuntos habitacionales cumplen con las medidas exactas establecidas en la Normativa, más bien se trata de una relación cualitativa entre el tipo de implantación y por lo tanto la existencia o no de retiros, sin considerar las dimensiones de los mismos.



### 2.3.4. Diseño Urbano y Espacios Públicos

El espacio público corresponde a una parte del territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a permanecer y circular libremente. Se considera espacios públicos a las calles, equipamientos comunitarios y áreas abiertas de todo tipo que existan en la ciudad, estos espacios se caracterizan por ser visibles y accesibles por todos los que integran la ciudad.

El diseño urbano está orientado a interpretar la forma y el espacio público con criterios físicos, estéticos y funcionales, buscando satisfacer necesidades de comunidades, considerando el beneficio colectivo de una área urbana existente o futura, hasta llegar a establecer una estructura urbana a seguir. (Bazant, 1984)

El estudio del diseño urbano y espacios públicos en los conjuntos habitacionales tiene el propósito de demostrar la influencia de elementos como: la puerta de acceso, muros de cerramiento, el trazado vial y el equipamiento público en los espacios de integración y de encuentro de las personas que habitan cerca de los condominios o urbanizaciones en el sector de Misicata.

#### 2.3.4.1. Diseño de la trama vial y acceso a los conjuntos habitacionales

El trazado vial es parte de los espacios públicos de la ciudad y permite el funcionamiento adecuado de la misma, siendo componente fundamental de la estructuración, jerarquización y organización del tejido urbano, simultáneamente con la base predial y las edificaciones.

Sin embargo la disposición de elementos de diseño urbano como la puerta, genera una barrera física que asegura el control del espacio, privatiza las vías y se convierte en una condición necesaria para establecer una diferenciación no intencionada de la forma de vida frente a los habitantes que se encuentran fuera del condominio.

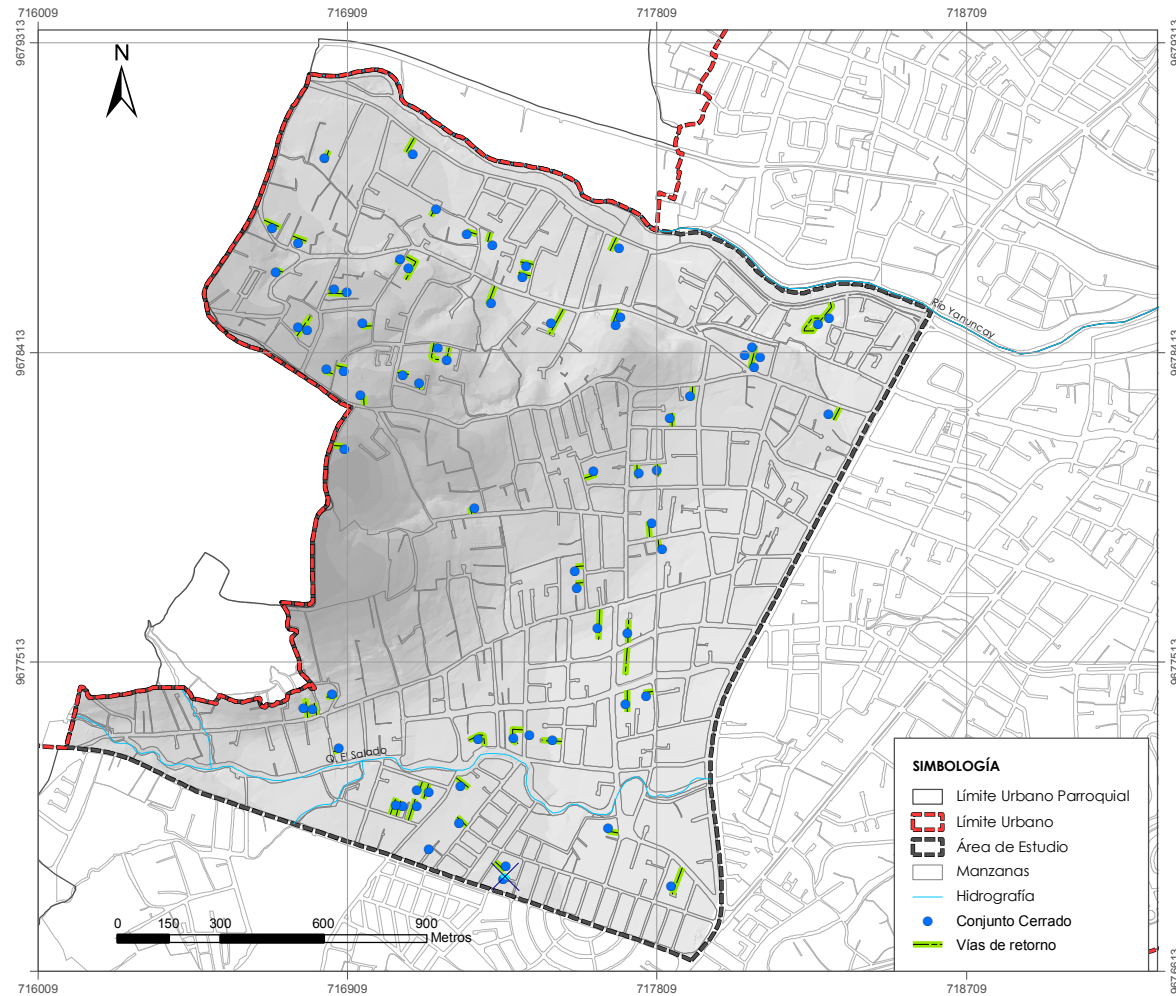
Siendo la privacidad y seguridad conceptos que parten de una idea rectora de la promoción y marketing inmobiliario, que genera alta demanda de conjuntos habitacionales cerrados. (Vidal-Koppmann, 2014)

Para el caso de estudio de Misicata el presente análisis se enfoca principalmente a los conjuntos habitacionales cerrados ya que cuentan con viario interno.

Para el siguiente análisis se toma como referencia la cartografía proporcionada por el GAD Municipal Cantón Cuenca, 2014, puesto que no hubo facilidad de acceso a los conjuntos cerrados, sin embargo es importante mencionar que las vías generadas por los conjuntos habitacionales bajo la figura legal de propiedad horizontal no son consideradas parte de la trama vial de la ciudad ya que son vías privadas y de uso exclusivo de los copropietarios.

Las calles sin salida es una de las características notables en las 71 actuaciones inmobiliarias de tipo condominio en el área de estudio, que han aislado a 567 viviendas con la idea de vivir seguro. Estas vías interrumpen la continuidad de la trama vial implicando un gasto municipal adicional, donde los únicos beneficiados son los habitantes de los conjuntos habitacionales. Ver Gráfico N° 2.37 y 38..

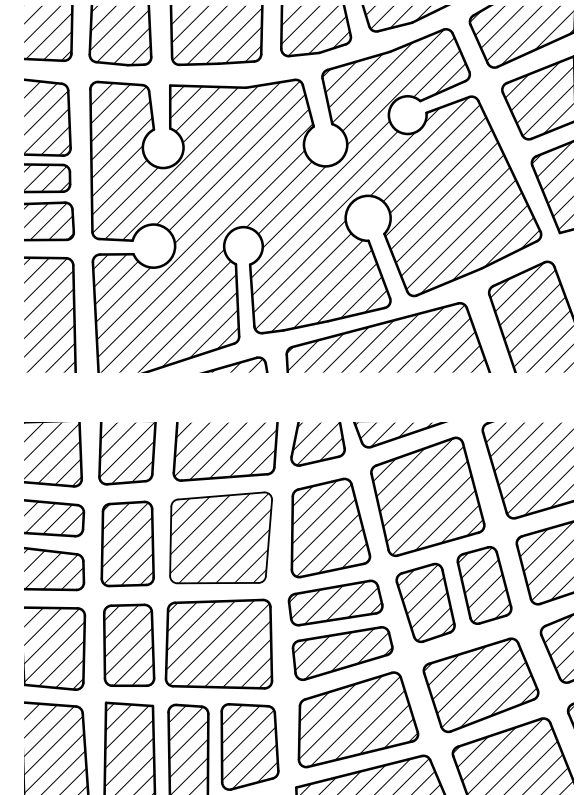




**GRÁFICO N° 2.37.** Vías de retorno al interior de los conjuntos habitacionales

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.38.** Trama vial generada por conjuntos habitacionales y trama vial óptima.

**Fuente:** Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith (1999). Entornos Vitales.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

Estas vías tienen secciones que varían entre 2,70 y 6,00 metros, cuyos radios de giro y retornos no tienen las características geométricas adecuadas, limitando en ciertos casos que los vehículos puedan maniobrar con facilidad y retornar al sistema vial de la ciudad, dificultando también el ingreso de vehículos de emergencia en caso de algún incidente, esta problemática se acentúa por la ausencia de diseño de veredas para el encuentro de los moradores, “las calles conducen directamente a la entrada en cada una de las unidades habitacionales, reforzando el modelo de dependencia del automóvil”. (Vidal-Koppmann, 2014, p. 5). Ver Fotografía N° 2.1 y 2.2.



**FOTOGRAFÍA N° 2.1.** Condominio Américas

**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.2.** Condominio Torres Ambrosi

La existencia de vías de retorno no solo es una característica de los conjuntos cerrados, sino también en el área de estudio, las vías no han tenido una planificación adecuada por parte la municipalidad y se generan dependiendo la conveniencia de los habitantes del sector provocando una trama discontinua y incrementando la densidad vial en el sector de Misicata que actualmente es de 40,47 m<sup>2</sup>/hab. Ver Gráfico N° 2.39.

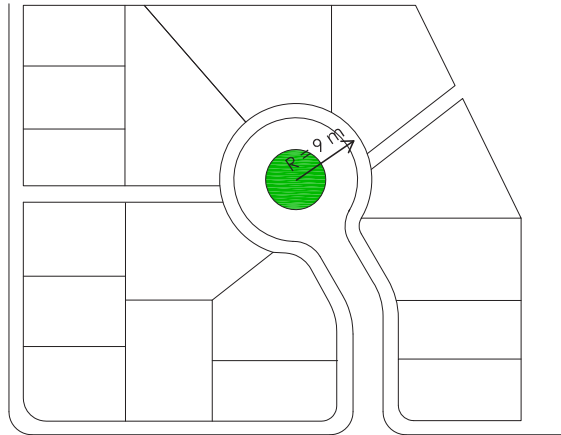
El impacto de las vías de retorno no es del todo negativo siempre y cuando sea la última alternativa para el diseño vial y cuente con las dimensiones óptimas como se observa en el Gráfico N° 2.40.



**GRÁFICO N° 2.39.** Trama vial generada por conjuntos habitacionales en el área de Misicata.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2014.

**Elaboración:** Grupo de Tesis



**GRÁFICO N° 2.40.** Dimensión óptima de una vía de retorno.

**Elaboración:** Grupo de Tesis

En cuanto a los estacionamientos, la ordenanza vigente en la ciudad, menciona que en conjuntos habitacionales se deberá prever un aparcamiento cada dos unidades de vivienda. Los proyectos cuentan con espacio para aparcamientos, sin embargo, los promotores inmobiliarios no se han interesado en un diseño adecuado de vías puesto que carecen de aceras y radios de giro funcionales en las intersecciones internas. Las vías se utilizan como aparcamientos de los propietarios, dificultando la circulación peatonal y vehicular dentro del mismo. Ver Fotografía N° 2.3, 2.4 y Gráfico N° 2.41.



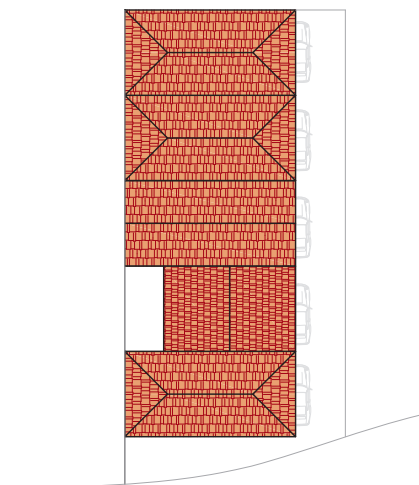
**FOTOGRAFÍA N° 2.3.** Condominio El Parque.

**Fuente:** Grupo de Tesis.



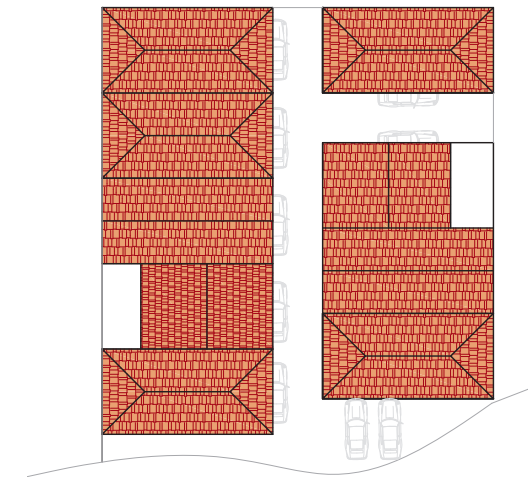
**FOTOGRAFÍA N° 2.4.** Condominio Sin Nombre

**Fuente:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.41.** Disposición de estacionamientos y circulación en conjuntos habitacionales.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





El cierre de los conjuntos habitacionales tiene como consecuencia que se dificulte la circulación de los habitantes de los condominios de un sitio a otro, incentivando el uso del automóvil y por lo tanto repercutiendo directamente en los índices de contaminación de la ciudad.

Quienes viven en calles sin salida, deben recorrer en auto un 26% más que quienes viven en calles que se encuentran interconectadas, ya que el flujo de automóviles y peatones se ve interrumpido con las calles sin salida (The Harvard Business Review, 2010).

La búsqueda de la seguridad es el argumento más utilizado por los promotores inmobiliarios, sin embargo es uno de los rubros que eleva el costo de la vivienda, existiendo un vínculo directo, a mayor seguridad mayor exclusividad.

Aprovechando el crecimiento urbano que el área de estudio ha tenido los últimos años y la ubicación cercana a infraestructura y equipamientos, han sido pilares estratégicos para que el sector inmobiliario pueda fundamentar su publicidad, ofreciendo una mejor calidad de vida, el contacto con la naturaleza y una nueva forma de hábitat. A continuación se muestran anuncios que destacan las características de vivir en un condominio.

- **DOLFINA:** *“Una inteligente propuesta de vida urbana que fusiona el diseño y confort obteniendo con ella una inmejorable propuesta de Inversión”*
- **ALQUERIA:** *“Ofrece nueve casas con acabados de lujo y materiales de altísima calidad a un precio inmejorable. Visite nuestra villa modelo y personalice sus ambientes de acuerdo a sus necesidades. Goza de una ubicación estratégica gracias a los centros educativos, supermercados, centros recreacionales, gasolineras, puntos de vigilancia y centros de salud que lo rodean.”*
- **ROCAS DE MISICATA:** *“Rodéate de naturaleza y disfruta la mejor vista de Cuenca en Rocas de Misicata. Vivir en la casa de tus sueños es posible.”*

En Misicata existen 7 conjuntos cerrados que además de tener puertas que impidan el ingreso a particulares, cuentan con guardias que realizan vigilancia permanente a todas las viviendas localizadas al interior de los conjuntos de viviendas. Ver Fotografía N° 2.5.

Sin embargo, los miembros de los condominios han preferido la seguridad individual y de sus bienes por encima de la libertad, acogiéndose a los reglamentos internos de convivencia y de uso de espacios que rigen en cada conjunto habitacional, controlando las pautas de comportamientos social de sus habitantes.



**FOTOGRAFÍA N° 2.5.** Condominio Mallorca.

**Fuente:** Grupo de Tesis.



### 2.3.4.2. Equipamiento Colectivo

El diseño de equipamiento colectivo normalmente se refiere al conjunto de áreas de esparcimiento de uso común y construcciones de encuentro social de diferente índole, en las cuales se dan con mayor intensidad las interacciones al interior de un grupo determinado. (Mayorga, 2008).

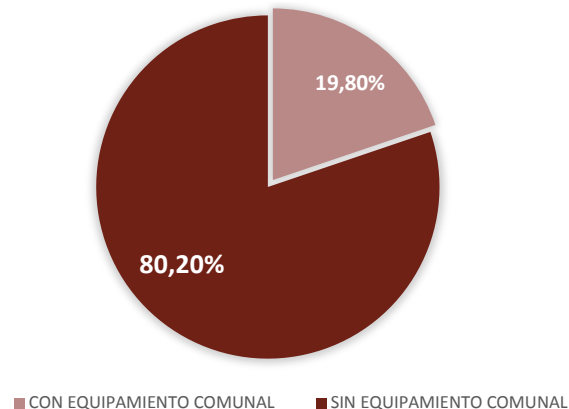
Los espacios comunes de los conjuntos habitacionales se reducen muchas veces a calles de circulación interna, y sólo en ciertos casos incluyen algún otro espacio común incorporado por el promotor inmobiliario, como una forma de atenuar la pérdida del espacio público. En el caso de los equipamientos colectivos, su presencia está ligada mayormente al tamaño o tipo de conjunto, en función de la cantidad de viviendas y de las características unifamiliares o multifamiliares de las mismas, ya que el equipamiento es una variable de importancia para la diferenciación de tipologías.

- **Tipo de equipamiento colectivo en los conjuntos habitacionales**

En el área de estudio los proyectos que disponen de algún tipo de equipamiento representan el 19,80% frente al 80,20 % que carece de estos espacios, demostrando el poco interés de los promotores inmobiliarios por

reforzar la vida colectiva de la población en los conjuntos. Ver Gráfico N° 2.42.

La disponibilidad de equipamientos comunales corresponde en su mayoría al tipo conjuntos cerrados y edificios multifamiliares, se encuentra que el equipamiento recurrente en cuanto a área construida es la sala comunal, como espacios abiertos existen áreas verdes recreativas y de esparcimiento, la mayoría de proyectos no cuenta con ninguna instalación para prácticas deportivas.



**GRÁFICO N° 2.42.** Disponibilidad de equipamiento comunal en los conjuntos habitacionales.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Se identifica que 12 de los 72 conjuntos cerrados en propiedad horizontal disponen de área comunal edificada y 9 disponen de espacios verdes y recreación, incluyendo un conjunto que cuenta con cancha deportiva, el porcentaje de área de predio para los equipamientos no varía según el número de unidades de vivienda en cada conjunto, es decir, no existe correspondencia directa entre el incremento de edificaciones y el área comunal; así por ejemplo, un proyecto de seis viviendas cede el 27,69 % del área de predio para equipamiento colectivo, mientras un conjunto de 18 viviendas tan solo el 1,55 %.

En cuanto a conjuntos abiertos, de los 101 conjuntos identificados únicamente dos cuentan con casa comunal y cuatro con área verde colectiva; existe un proyecto de dos unidades de vivienda con 44,99% de área de predio para área verde, dicho espacio corresponde a una zona denominada como forestal por la ubicación del conjunto en el sector O-18 B que incluye restricciones en las Determinaciones de Uso y Ocupación del Suelo. Ver Cuadro N° 2.18. y N° 2.19.

TIPO	UNIDADES DE VIVIENDA	Nº CONJUNTOS CON ÁREA COMUNAL EDIFICADA	ÁREA COMUNAL EDIFICADA (%)
Conjunto Cerrado	6	1	27,69
	8	1	13,99
	16	2	2,37 - 2,93
	17	2	1,90 - 2,46
	18	1	1,55
	19	1	1,97
	20	2	1,34 - 2,28
	27	1	5,50
	29	1	1,25
Conjunto Abierto	13	1	2,90
	15	1	2,19
TOTAL		14	

**CUADRO N° 2.18.** Conjuntos habitacionales con área comunal edificada según número de unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

TIPO	Nº UNIDADES DE VIVIENDA	Nº CONJUNTOS CON ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (%)
Conjunto Cerrado	2	1	6,14
	4	1	10,20
	6	1	4,01
	9	2	4,18 - 5,17
	17	1	1,12
	21	1	4,23
	27	1	2,50
	29	1	3,36
Conjunto Abierto	2	2	33,67 - 44,49
	3	1	9,91
	15	1	1,17
TOTAL		13	

**CUADRO N° 2.19.** Conjuntos habitacionales con área verde y de recreación según número de unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



Como se observa en la Fotografía N° 2.6. muchas veces estos equipamientos de menor magnitud no demandan tanto espacio, resultando evidente que no han sido proyectados de forma complementaria, como normalmente se encuentran en la ciudad los espacios públicos abiertos.

En el caso de los edificios multifamiliares, de los 13 existentes 9 cuentan con una sala común para reuniones de copropietarios y siete de áreas verdes de oxigenación, el porcentaje de predio que ceden para estos espacios, de igual forma que en los conjuntos cerrados y abiertos, no se relaciona con el número de departamentos que dispone cada proyecto, variando más bien a voluntad del promotor y constructor antes que respondiendo a la calidad de vida de los residentes.



**FOTOGRAFÍA N° 2.6.** Espacio residual para la construcción de la casa comunal del conjunto habitacional abierto.

**Fuente:** Grupo de Tesis.

#### 2.3.4.3. Espacio público en conjuntos habitacionales: Evaluación comparativa

Según el COOTAD (2010), en el artículo 424 sobre porcentaje de área verde, comunal y vías, en la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, determina que se entregará como mínimo el 15 % y máximo el 25 % del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50 % de la superficie entregada, esto en terrenos que superen los 1000 m<sup>2</sup>; la suma de la entrega de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder el 35 % de la propiedad.

El artículo menciona que todos los proyectos habitacionales realizados en base a la Ley de Propiedad Horizontal, a partir del 2010, deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en el mismo (considerando que dichas áreas serán exclusivas para los habitantes de los conjuntos de vivienda, a diferencia del caso de fraccionamiento o lotizaciones).

Ante lo indicado, para la evaluación comparativa se considera el porcentaje mínimo del 15 %, que en la actualidad la municipalidad de Cuenca solicita a los proyectos aprobados en propiedad horizontal, sin embargo, es necesario aclarar que el análisis es comparativo, ya que hay que tener en cuenta que la Ley

es reciente y algunos de los conjuntos habitacionales han sido construidos con anterioridad a la misma.

Para los proyectos construidos antes del año 2010, se toma como referencia la Ley de Régimen Municipal y la Ordenanza que regulaba la contribución comunitaria en Parcelaciones y Urbanizaciones que se encuentran dentro del Sector Urbano del Cantón Cuenca y sus Cabeceras Parroquiales Rurales.

La Ley de Régimen Municipal exigía que en toda, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento que le corresponda autorizar en las zonas urbanas y de expansión urbana, se destine un porcentaje para zonas verdes y áreas comunales, que no exceda del veinte por ciento del área útil de la superficie total del terreno. Sin embargo, la Ley no hace referencia a los conjuntos de vivienda bajo la figura de Propiedad Horizontal, debido a que este tipo de construcción constituye un fenómeno con un auge más o menos reciente.

También menciona que el Concejo Cantonal, mediante ordenanza, era quien establecía las superficies dentro de las cuales no se aplica la exigencia de destinar este porcentaje para áreas verdes y comunales; en el caso de Cuenca se expide la Ordenanza que regula dicha contribución, determinando una fórmula aplicable a parcelaciones o urbanizaciones que tengan una

superficie mayor a 3000 m<sup>2</sup>, los terrenos con un área menor a la indicada no estaban obligados a la cesión gratuita; sin embargo, pasaban a dominio municipal las vías y espacios públicos proyectados.

En el área de estudio se identifican 32 conjuntos cerrados de 72, tres en conjuntos abiertos de 101 y cuatro de 13 edificios multifamiliares, es decir, un total de 39 proyectos (representa el 21,08 %) de 185 en propiedad horizontal, que se implantan en terrenos de superficie mayor a 1000 m<sup>2</sup>, de los cuales 27 fueron construidos a partir del 2010.

El Cuadro N° 2.20. muestra el porcentaje que cada conjunto cerrado dispone para áreas verdes, comunal y vías, encontrando que tres cuentan con porcentajes menores al 15 % y dejan únicamente superficie para vías, existe en algunos casos cesión de suelo menor al 5 %; mientras cinco conjuntos superan el 25 % de superficie de predio para espacio público, pero sin exceder el 35 %.

Los conjuntos abiertos, todos incumplen con el porcentaje de suelo dispuesto en el COOTAD; por su parte la realidad en los edificios multifamiliares no es diferente, un único proyecto cumple con la disposición con el 23,31 %, siendo el de mayor número de departamentos y altura. Ver Cuadro N° 2.21.

También es evidente, que los mayores porcentajes se dan en la cesión de terreno para vías en el caso de los conjuntos cerrados, incumpléndose con la determinación de destinar el 50 % de la superficie entregada exclusivamente para áreas verdes, incluso los proyectos de mayor número de unidades de vivienda, no cuentan con estas áreas comunales.

Antes del 2010, en cuanto a tipo de conjuntos de vivienda abierto se encuentra un condominio, construido en el año 2009, con 13 unidades habitacionales, consta de área comunal edificada de 46,85 m<sup>2</sup> que representa el 2,90% del área de terreno, también se identifica un único conjunto cerrado con terreno mayor a 3000 m<sup>2</sup>, la cesión gratuita de suelo representa el 31,37%, entre superficie de vías, área verde y de recreación y área comunal edificada.

Se incluye otros conjuntos construidos entre el 2005 y 2009 con superficies de terreno mayores a 1000 m<sup>2</sup>, analizando estos casos se determina claramente que el área para vías es la predominante, en pocos conjuntos existe área comunal edificada, mientras la superficie para áreas verdes y recreación es prácticamente nula. Ver Cuadro N° 2.22.



NOMBRE CONJUNTO HABITACIONAL	UNIDADES DE VIVIENDA	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE PREDIO (m2)	ÁREA DE CESIÓN GRATUITA DE SUELO							
				SUPERFICIE VÍAS		ÁREA COMUNAL EDIFICADA		ÁREA VERDE Y RECREACIÓN		TOTAL	
				m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
NEIRA PATIÑO	4	2014	1002,00	157,60	15,73	-	-	-	-	157,60	15,73
CESAR ROMÁN DUMAS	6	2012	1920,70	311,00	16,19	-	-	77,00	4,01	388,00	20,20
LOS ALAMOS	7	2012	1477,10	226,12	15,31	-	-	-	-	226,12	15,31
SIN NOMBRE	8	2010	1413,13	271,50	19,21	-	-	-	-	271,50	19,21
MISICATA ALTO II	8	2013	1380,64	298,62	21,63	-	-	-	-	298,62	21,63
LA CAMPIÑA DE MISICATA	8	2012	1320,80	128,04	9,69	-	-	-	-	128,04	9,69
PORTÓN DE MISICATA	8	2011	1207,86	132,39	10,96	169,00	13,99	-	-	301,39	24,95
VICTORIA	9	2012	2163,00	562,07	25,99	-	-	90,40	4,18	652,47	30,17
TORCASAS DE MISICATA III	9	2014	1584,13	383,44	24,21	-	-	-	-	383,44	24,21
JARDINES DE MISICATA	9	2011	1467,03	178,80	12,19	-	-	-	-	178,80	12,19
ALQUERÍA	9	2014	1449,39	425,00	29,32	-	-	74,95	5,17	499,95	34,49
MACHADO	9	2014	1350,00	300,00	22,22	-	-	-	-	300,00	22,22
BOLIVAR	9	2011	1227,50	350,00	28,51	-	-	-	-	350,00	28,51
BRITO ALEMÁN	10	2012	1928,45	95,09	4,93	-	-	-	-	95,09	4,93
SAN GABRIEL	10	2015	1134,26	275,00	24,24	-	-	-	-	275,00	24,24
RIVERAS DE MISICATA	15	2015	2110,37	366,00	17,34	-	-	-	-	366,00	17,34
CODELSUR 2	16	2010	2072,61	354,85	17,12	49,22	2,37	-	-	404,07	19,50
CODELSUR 1	19	2010	2410,94	404,64	16,78	47,51	1,97	-	-	452,15	18,75
COINSA III	20	2010	2748,00	718,20	26,14	36,75	1,34	-	-	754,95	27,47
ADMIRA	21	2013	2201,12	325,51	14,79	93,14	4,23	-	-	418,65	19,02
LOMAS DE MISICATA II	27	2015	3836,05	716,73	18,68	54,00	1,41	96,00	2,50	866,73	22,59

**CUADRO N° 2.20.** Cesión gratuita de suelo en conjuntos cerrados según número de unidades de vivienda en predios mayores a 1000 m2.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

TIPO	NOMBRE CONJUNTO HABITACIONAL	UNIDADES DE VIVIENDA	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE PREDIO (m2)	ÁREA DE CESIÓN GRATUITA DE SUELO					
					ÁREA COMUNAL EDIFICADA		ÁREA VERDE Y RECREACIÓN		TOTAL	
					m2	%	m2	%	m2	%
Conjunto Abierto	LAS LOMAS III	7	2015	1038,97	-	0,00	96,00	9,24	96,00	9,24
	LA RIVERA	15	2015	1804,95	39,50	2,19	21,10	1,17	60,60	3,36
Edificio Multifamiliar	LA DOLFINA	25	2014	1187,56	73,72	6,21	84,86	7,15	158,58	13,36
	SAN JOSÉ	28	2011	1228,00	52,00	4,23	-	0,00	52,00	4,23
	LA MERCED	29	2014	1029,91	-	0,00	91,86	8,92	91,86	8,92
	OLIMPO	88	2011	2003,15	189,58	9,46	277,42	13,85	467,00	23,31

**CUADRO N° 2.21.** Conjuntos habitacionales abiertos y edificios multifamiliares según porcentaje de cesión gratuita de suelo en predios mayores a 1000 m2.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

NOMBRE CONJUNTO HABITACIONAL	UNIDADES DE VIVIENDA	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE PREDIO (m2)	ÁREA DE CESIÓN GRATUITA DE SUELO							
				SUPERFICIE VÍAS		ÁREA COMUNAL EDIFICADA		ÁREA VERDE Y RECREACIÓN		TOTAL	
				m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
PASEO YANUNCAY	3	2009	1079,37	160,00	14,82	-	-	-	-	160,00	14,82
TORRES AMBROSI	8	2009	1015,00	199,41	19,65	-	-	-	-	199,41	19,65
PORTÓN REAL	9	2009	1403,50	347,05	24,73	-	-	-	-	347,05	24,73
TORCASAS	10	2006	1872,01	215,14	11,49	-	-	-	-	215,14	11,49
TORCASAS DE MISICATA	10	2009	1475,23	333,50	22,61	-	-	-	-	333,50	22,61
EL EDÉN	16	2005	2255,75	426,00	18,89	66,00	2,93	-	-	492,00	21,81
AMÉRICAS	17	2008	2598,03	391,19	15,06	64,00	2,46	-	-	455,19	17,52
MONTUFAR	17	2009	2108,40	405,00	19,21	40,00	1,90	23,6	1,12	468,60	22,23
MALLORCA	18	2006	2714,47	523,72	19,29	42,00	1,55	-	-	565,72	20,84
LOS FAROLES	20	2009	2849,99	477,10	16,74	64,86	2,28	-	-	541,96	19,02
EDIFDUCANA CIA. LTDA.	29	2008	4782,40	1265,54	26,46	59,57	1,25	175,13	3,66	1500,24	31,37

**CUADRO N° 2.22.** Cesión gratuita de suelo en conjuntos cerrados construidos antes del 2010 en predios mayores a 1000 m2.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

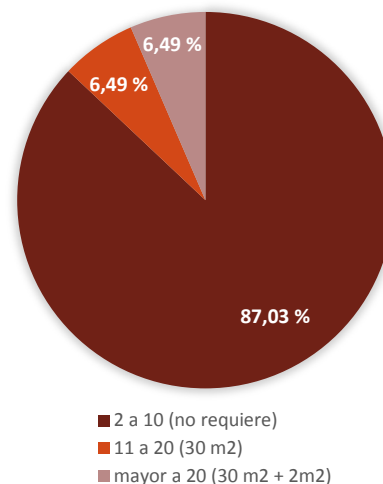


Referente a normativas locales, el anexo 11 en las Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano de la Ordenanza del Cantón Cuenca (2003), en el artículo 260, literal f, se refiere a servicios colectivos en edificios a ser enajenados en propiedad horizontal, y en la ciudad se aplica también para los conjuntos de vivienda que se construyen en esta modalidad.

El artículo establece que los proyectos entre dos a diez unidades habitacionales no necesitan área comunal, a partir de la unidad de vivienda 11 hasta la 20 deben disponer mínimo de una casa comunal con 30 m<sup>2</sup>, a partir de la vivienda 21 se incrementa 2 m<sup>2</sup> por cada edificación extra.

En el área de estudio, la mayor parte de conjuntos en propiedad horizontal se encuentran entre dos y diez unidades de vivienda (161 proyectos que representa el 87,03 %), por lo que no necesitan área comunal, y el 12,97 % (24 conjuntos) disponen de 11 edificaciones en adelante. Ver Gráfico N° 2.40.

De los 24 proyectos que requieren área comunal, 12 son conjuntos cerrados, 10 edificios multifamiliares y dos conjuntos abiertos; en general todos los conjuntos superan el área mínima requerida, excepto un edificio de departamentos que requiere 50 m<sup>2</sup> y cuenta con 37,57 m<sup>2</sup>, además existen dos emprendimientos que no disponen de casa comunal. Ver Cuadro N° 2.23.



**GRÁFICO N° 2.43.** Área comunal edificada requerida en los conjuntos habitacionales según número de unidades de vivienda.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



TIPO	NOMBRE CONJUNTO HABITACIONAL	Nº UNIDADES DE VIVIENDA	ÁREA CASA COMUNAL (m2)	ÁREA MÍNIMA A CUMPLIR (m2)
Conjunto Cerrado	RIVERAS DE MISICATA	15	0,00	30
	CODELSUR 2	16	49,22	30
	EL EDÉN	16	66,00	30
	MONTUFAR	17	40,00	30
	AMÉRICAS	17	64,00	30
	MALLORCA	18	42,00	30
	CODELSUR 1	19	47,51	30
	COINSA III	20	36,75	30
	LOS FAROLES	20	64,86	30
	ADMIRA	21	93,14	32
	LOMAS DE MISICATA II	27	54,00	44
	EDIFDUCANA CIA. LTDA.	29	59,57	48
Edificio Multifamiliar	PACIFICO II	11	37,57	30
	SAN LUIS	22	65,20	34
	AUSTRIAS	25	97,66	40
	LA DOLFINA	25	73,72	40
	LA CASCADA	26	74,26	42
	SAN MARCOS	27	52,23	44
	SAN JOSÉ	28	52,00	46
	LA MERCED	29	0,00	48
	EL PACÍFICO	30	37,57	50
	OLIMPO	88	189,58	166
Conjunto Abierto	SAN JOSE	13	46,85	30
	LA RIVERA	15	39,50	30

**CUADRO N° 2.23.** Conjuntos habitacionales que cumplen e incumplen el área mínima comunal según número de viviendas.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### A. Cesión gratuita de terreno en Lotizaciones o Urbanizaciones cerradas: predios municipales y vías

Las urbanizaciones cerradas constituyen conjuntos de viviendas implantadas en lotes individuales, producto de una lotización anterior, con cerco perimetral y en muchos casos accesos controlados, que han apelado al cierre de calles a través de la autorización municipal amparada en ordenanzas locales, como el Reglamento para la colocación de elementos de seguridad y control, vigente desde el año 2006, y contrario a las disposiciones del COOTAD mencionadas con anterioridad y la Ordenanza que Regula la Contribución Comunitaria en Parcelaciones y Urbanizaciones que se encuentran dentro del Sector Urbano del Cantón Cuenca.

Estas urbanizaciones dejan al interior de su perímetro calles, pasajes públicos y áreas verdes, impidiendo el libre acceso, cuando estas áreas deben estar siempre con frente a un camino o vía pública, para que sirva de goce a todos los ciudadanos; sin embargo, generan obstáculos, estas áreas se vuelven privadas cuando en realidad constituyen espacios públicos.

Como señala Vidal-Koppmann (2007), cuando se produce la inclusión de un espacio público dentro un perímetro cerrado, estamos frente a una situación de quiebre del tejido urbano.

El Cuadro N° 2.24. muestra las superficies destinadas para áreas verdes y vías al interior de las urbanizaciones cerradas consideradas con mayor impacto en el área de estudio, identificándose siete conjuntos con estas características.

Las áreas verdes en las lotizaciones son de dimensiones considerables, las superficies van desde 299,46 m<sup>2</sup> hasta espacios de 2299,12 m<sup>2</sup>, incluyendo márgenes de protección de quebradas por ejemplo, o en el caso de la lotización Fontana de Misicata que dispone en su

NOMBRE LOTIZACIÓN	ÁREAS VERDES (m <sup>2</sup> )	ÁREA VÍAS (m <sup>2</sup> )
FONTANA DE MISICATA	194,48	1226,30
LOS ALAMOS	1108,06	2210,60
PORTÓN DE SEVILLA	727,70	1450,14
SIN NOMBRE	299,46	561,10
SIN NOMBRE	2299,12	1768,11
SIN NOMBRE	0,00	567,90
SIN NOMBRE	0,00	927,14

**CUADRO N° 2.24.** Lotizaciones cerradas según disponibilidad de áreas verdes y vías.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

interior de un parque infantil, emplazado en un predio catalogado como municipal y que debería poder ser frecuentado por todos los habitantes cercanos. Ver Fotografía N° 2.7. y Gráfico N° 2.44.

De igual forma, las vías de retorno que se han diseñado únicamente sirven para las personas que habitan en las lotizaciones, cuando deberían responder a un diseño que conecte manzanas, y que proporcione continuidad a la trama urbana. Ver Gráfico N° 2.45.



**FOTOGRAFÍA N° 2.7.** Los Álamos con áreas verdes y vías al interior del conjunto.

**Fuente:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.44.** Parque infantil al interior de la Urbanización Fontana de Misicata.



**GRÁFICO N° 2.45.** Emplazamiento en la trama urbana del Portón de Sevilla - área verde al interior del conjunto.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2015.

#### 2.3.4.4. Conjuntos habitacionales y la relación con el entorno: impacto en el paisaje

El paisaje urbano corresponde a la impresión que un individuo tiene acerca de determinada ciudad como resultado de la interrelación entre los habitantes y el medio circundante.

Históricamente el paisaje se ha configurado de manera lenta y progresiva, ya sea por la acción de procesos naturaleza o por acción del hombre. Las actividades humanas como: grandes movimientos de tierra, construcción de obras civiles, la urbanización, etc., alteran significativamente el paisaje.

Los conjuntos habitacionales deben integrarse armónicamente al contexto urbano, sin convertirse en elementos de ruptura del tejido de la ciudad, propiciando la permeabilidad<sup>15</sup> y variedad<sup>16</sup>. Para lograr la integración social, ecológica y urbana es importante generar visuales desde y hacia el entorno, áreas verdes, áreas de oxigenación, respeto e integración a la imagen urbana preexistente (Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, 1999).

<sup>15</sup> Permeabilidad: Capacidad que tiene un lugar para ser penetrado, o de que dentro de él o a través de él se pueda circular de un lugar a otro. (Bentley, 1999).

<sup>16</sup> Variedad: Utilización del espacio para diferentes propósitos. (Bentley, 1999).

En Misicata se localizan 79 proyectos inmobiliarios cerrados entre condominios y lotizaciones, el 56,96% utilizan puertas de acceso que restringen el ingreso físico al conjunto y el 43,04% utilizan muros y puertas de acceso sólidos prohibiendo el ingreso físico y visual. Ver Fotografía N° 2.8 a 2.13.

Esta característica de la puerta de acceso y de los muros macizos generan límites rígidos que hacen que los habitantes de los conjuntos habitacionales renuncien totalmente a la dinámica de la ciudad.

Los perímetros amurallados han transformado las barreras físicas a barreras sociales definiendo límites claros entre los que habitan dentro del conjunto y los extraños a él, lo que se asocia a procesos de auto exclusión que conlleva a una segregación social urbana, entendida como la “separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencia étnicas, religiosas, de ingresos, etc.” (Roitman, 2003 en Demajo, 2014).





**FOTOGRAFÍA N° 2.8.** Condominio Portón de Misicata.



**FOTOGRAFÍA N° 2.9.** Condominio Portón Real



**FOTOGRAFÍA N° 2.10.** Condominio Girasol



**FOTOGRAFÍA N° 2.11.** Condominio El Edén



**FOTOGRAFÍA N° 2.12.** Urbanización Fontana de Misicata



**FOTOGRAFÍA N° 2.13.** Urbanización Portón de Sevilla

**Fuente:** Grupo de Tesis

En Misicata existen 107 viviendas en conjuntos abiertos, 13,08% disponen todo el frente de manzana para su implantación, mientras que el 86,92 % se emplaza en una parte de la manzana. Ver Fotografía N° 2.14 y 2.15.

El mercado inmobiliario en el proceso de producción de la vivienda, en conjuntos abiertos como cerrados considera al habitante con las mismas características en la forma de habitar, y establece elementos arquitectónicos iguales, siendo el más fuerte la fachada, compatibilizando el concepto de calidad de vida y negando la opción de personalizar los espacios por parte de los que las habitan.



**FOTOGRAFÍA N° 2.14.** Condominio Misicata A y Misicata B.  
**Fuente:** Grupo de Tesis



**FOTOGRAFÍA N° 2.15.** Condominio Danubio I  
**Fuente:** Grupo de Tesis

Los edificios a lo largo de su construcción, uso y demolición causan una gran cantidad de impactos ambientales. El impacto visual, impacto de viento, la ruptura de la masa edificada convencional y la disminución del soleamiento, son impactos que provocan problemas en la trama urbana, produciendo un perfil urbano irregular que reemplaza la fachada continua de las edificaciones contiguas (Valdés, Echechuri & Tripaldi, s.f).

En el área de estudio se emplazan 13 edificios multifamiliares, entre 3 y 9 pisos, que oscilan entre 3 y 88 departamentos, mientras más altura alcancen generan gran impacto en la mancha urbana puesto que

tanto la altura como el volumen construido afectan a las visuales y los demás factores que se menciona anteriormente, desde distintos puntos del sector, rompiendo en la armonía de alturas que existen en ciertas áreas de Misicata. Ver Fotografía N° 2.16 y 2.17.



**FOTOGRAFÍA N° 2.16.** Edificio Dolfina



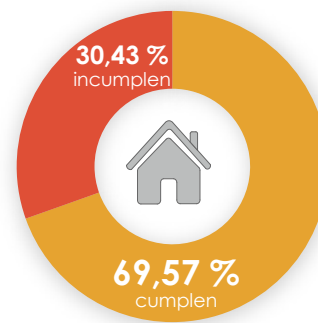
**FOTOGRAFÍA N° 2.17.** Edificio Olimpo  
**Fuente:** Grupo de Tesis



### A. Cerramientos y disposición de elementos de seguridad: Evaluación comparativa

A través del artículo 51<sup>17</sup> de la ordenanza vigente en la ciudad, el municipio regula las características de los cerramientos en las edificaciones, pero en el área de estudio de los 184 proyectos inmobiliarios exceptuando los edificios multifamiliares, el 30,43 % de conjuntos habitacionales incumple con esta disposición, como se observa en el Cuadro N° 2.25.

Los conjuntos habitacionales en especial los cerrados, se encapsulan entre muros y cerramientos sólidos con el fundamento de seguridad. Sin embargo el municipio no hace ningún tipo de control en cuanto a este artículo, dejando toda la libertad en la construcción de los estos elementos, que en lugar de ser una conexión con el entorno se convierte en una barrera de vinculación con el exterior.



TIPO CONJUNTO HABITACIONAL		CONJUNTOS HABITACIONALES			
		Cumplen Normativa		Incumplen Normativa	
		N°	%	N°	%
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	41	22,28	30	16,30
	Conjunto Abierto	82	44,57	19	10,33
Urbanización	Conjunto Cerrado	3	1,63	4	2,17
	Conjunto Abierto	2	1,09	3	1,63
TOTAL		128	69,57	56	30,43

**CUADRO N° 2.25.** Grado de cumplimiento de las características de los cerramientos.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

<sup>17</sup> Art. 51.- Los cerramientos que den hacia las vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

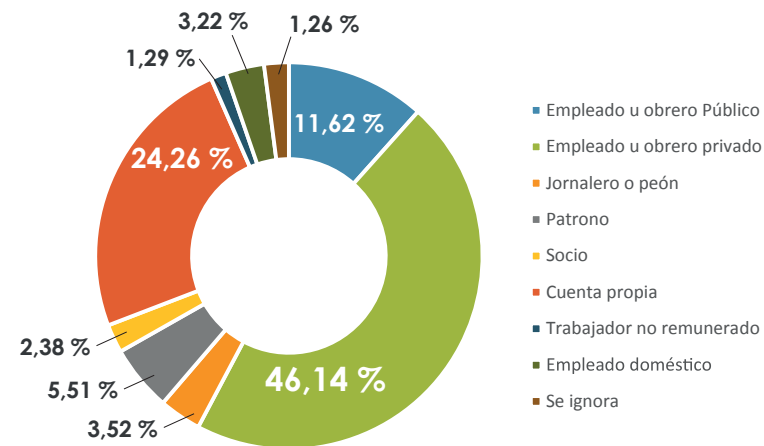


## 2.4. Características socioeconómicas generales de la población que residen en los conjuntos habitacionales

Según el levantamiento de información realizado en el área de estudio aunque no se pudo tener información primaria sobre las características socioeconómicas de la población residente en los conjuntos habitacionales, se establece cualitativamente que las familias pertenecen a un estatus socioeconómico en su mayoría medio y en ciertos casos medio alto.

Esta información se ratifica con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda, INEC 2010, que determinan lo siguiente:

Respecto a la categoría ocupacional se determina que el porcentaje más alto con 46,14 % se encuentra en la condición de empleado u obrero privado, seguido de empleado u obrero público con el 24,26 % y trabajo por cuenta propia con el 11,62 %. Ver Gráfico N° 2.46.



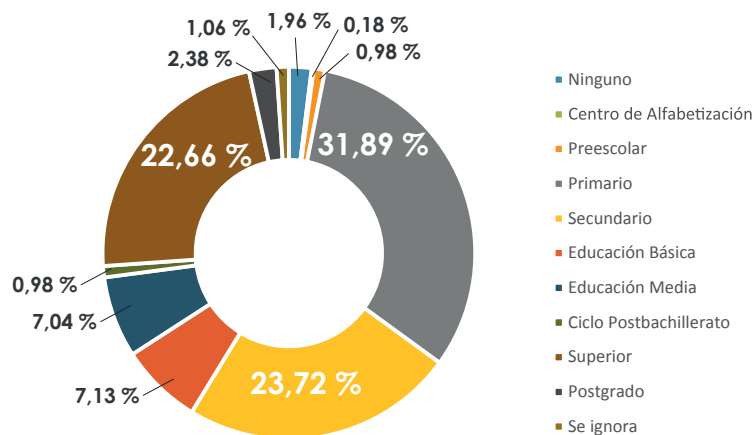
**GRÁFICO N° 2.46.** Categoría ocupacional de la población que conforma el área de estudio.

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

**Elaboración:** Grupo de Tesis, 2015.



La población en el 2010 en cuanto al nivel de instrucción el 31,89 % asiste o asistió a primaria, el 23,72 % asiste o asistió a secundaria y el 22,66 % asiste o finalizó sus estudios universitarios. Ver Gráfico N° 2.47.



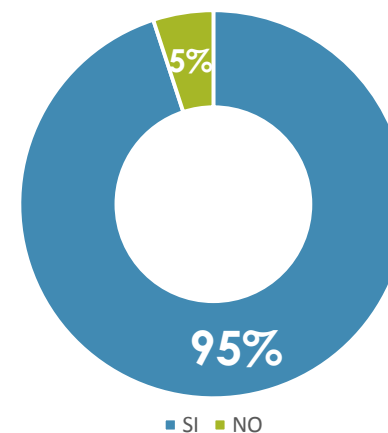
**GRÁFICO N° 2.47.** Nivel de instrucción de la población que conforma el área de estudio.

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

**Elaboración:** Grupo de Tesis, 2015.

El porcentaje de analfabetismo en la población que habita en Misicata alcanza tan solo el 5 %, es decir que la población que sabe leer y escribir representa el 95 %. Ver Gráfico N° 2.48.

A pesar de que los datos estadísticos pertenecen al 2010, y la localización de los proyectos inmobiliarios es evidente desde este año, se considera que la tendencia en el nivel socioeconómico se mantiene a través de lo observado.



**GRÁFICO N° 2.48.** Porcentaje de analfabetismo de la población que conforma el área de estudio.

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

**Elaboración:** Grupo de Tesis, 2015.



## 2.5. Opinión y análisis de los sectores involucrados

Para apoyar la explicación de los comportamientos encontrados con anterioridad en los diferentes análisis, se presenta la opinión de los sectores involucrados con mayor injerencia, que representan un enfoque clave para entender un sistema a través de los actores o partes interesadas del mismo, así como la evaluación de sus respectivos intereses e influencias en el proceso de conformación de la ciudad.

La opinión de los diferentes sectores resultan particularmente útiles como herramienta para la identificación de desafíos en cuanto a enfrentar

desigualdades o guiar el desarrollo, busca evaluar los impactos desde distintas perspectivas como un soporte de apoyo. Además, ayuda al entendimiento de cómo las políticas o instituciones afectan a las personas, o viceversa, cómo la complejidad de muchos de los medios de vida de algunas personas afectan aquellos de otros habitantes, haciendo improbable que exista una solución generalizada que satisfaga las necesidades de todos. (Mayers, 2005)

Las entrevistas realizadas se orientan al sector inmobiliario, de la construcción, regulatorio, académico y la población que reside tanto en los denominados conjuntos habitacionales como la que no. Ver Cuadro N° 2.26.

SECTOR INVOLUCRADO	ENTREVISTADO	CARGO
Inmobiliario	Dr. Marco Rodríguez Rodas	Presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay (ASOCOBIRA)
Constructor	Ing. Pedro Medina	Presidente de la Cámara de la Construcción de Cuenca
Regulador	Arq. Paúl Villavicencio	Dirección de Control Urbano de la Municipalidad de Cuenca
Académico	Arq. Fernando Pauta Calle	Decano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca
Población	Ing. Lourdes Camposano Ing. Xavier Ordóñez	Habitantes de los conjuntos habitacionales
	Sra. Ángela Patiño Sra. Beatriz Fajardo	Moradores del sector de Misicata

**CUADRO N° 2.26.** Entrevistados según sector involucrado.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis, 2015.

### 2.5.4.1. Sector Inmobiliario

- Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay (ASOCOBIRA)**

El representante de la ASOCOBIRA afirma que en los últimos años el crecimiento de la ciudad ha sido fuerte, menciona que Cuenca comenzó a tener un repunte mayor en la construcción desde el año 2005 o 2006, un proceso debido a la dolarización que ha generado inversiones en proyectos, es decir alrededor de 10 años con un crecimiento sostenido con programas inmobiliarios, siendo los mejores años desde el 2008 hasta el 2014, con el incremento de urbanizaciones, condominios y edificios.

Ha ayudado mucho también la situación económica del país, ha existido dinero, de no ser así posiblemente la vivienda se hubiera mantenido en un 50 % menos de lo que actualmente se ha desarrollado.

“Estos nuevos proyectos inmobiliarios en diferentes zonas de la ciudad que antes eran terrenos baldíos o campo, han producido gran repunte en los precios y la utilización de mayor tecnología en la construcción de edificios o urbanizaciones, en parte como respuesta a la llegada de extranjeros y habitantes de otros lugares del país que ven a Cuenca como una ciudad agradable para la vivienda, por lo que se evidencia mayor interés de los constructores y empresas inmobiliarias para emprender



nuevos proyectos; aunque en el 2015 se ha tenido un freno por los problemas económicos y políticos del país, anuncios de ciertas leyes, etc”.

La mayor parte de empresas inmobiliarias son grupos de personas o individuales que realizan estas actividades como inversión, es un negocio de rentabilidad, al momento que existen leyes de nuevos impuestos, se complica, existen menos ventas y ganancias, y ya no son atractivas para estas empresas inmobiliarias, prefieren esperar a que el sector económico se recupere o dedicarse a otras inversiones.

En la actividad de las empresas inmobiliarias también influye mucho la especulación, sobre todo en el terreno, los moradores al ver que se construyen cerca nuevas urbanizaciones suben los costos del suelo, si la empresa inmobiliaria construyó un conjunto habitacional en determinado sector con buenos resultados y piensa comprar otro terreno cercano para un nuevo proyecto, se encuentra con precios de terreno muchas veces duplicados, ya que todas las obras nuevas como vías, proyectos modernos, influyen directamente en el costo del terreno.

Para las intervenciones inmobiliarias se realizan estudios de mercado, analizando las zonas en las que se desarrolla mejor el sector y donde existe mayor crecimiento poblacional, muy importante es la localización de terrenos adecuados en zonas que

estén dotadas de obras o áreas de expansión urbana consideradas en el Municipio prontas a implementar alcantarillado, agua, vialidad, por lo que los promotores inmobiliarios siempre están atentos a este tipo de terrenos. También es importante el entorno paisajístico y las nuevas viviendas que se estén construyendo, es decir, se realiza un estudio completo para que un proyecto tenga éxito.

Siempre hay una relación entre la empresa inmobiliaria con constructores, arquitectos, ingenieros, que puede darse desde el principio, en el momento en el que se busca un terreno para el proyecto, es una relación de tipo comercial, y luego al momento de construir para saber qué tipo de viviendas está requiriendo la gente, y al momento de vender para conseguir los clientes adecuados que compren los proyectos.

Además, las empresas inmobiliarias tienen que conocer lo que el Municipio a través de la Ordenanza le permite construir, los usos de suelo, tamaños de lote, si se permite o no hacer desmembramiento del suelo, es decir lotizaciones, número de viviendas en el terreno, altura de las edificaciones, etc.

En el caso de Misicata, comenta Rodríguez, se han emprendido varias urbanizaciones, pero éstas son de término medio, no de clase alta o villas de lujo, “existen varias urbanizaciones con viviendas alrededor de 120.000 a 150.000 dólares, que como sector

inmobiliario actualmente se considera para clase media”.

“Por el costo del suelo y las Ordenanzas Municipales, en zonas como Misicata se ha propiciado proyectos como urbanizaciones privadas o cerradas y conjuntos habitacionales, cuando el costo del terreno es alto no se piensa en vivienda tipo condominio o urbanizaciones, sino más bien edificios, construcción vertical, porque construir en suelo caro un proyecto de vivienda tipo medio no es rentable”.

Hay varios motivos por los que se construye conjuntos habitacionales, uno de los principales es la seguridad, otro es costos, porque la urbanización le proporciona todos los servicios, áreas verdes comunales, guardián privado y se alejan de la zona central de la ciudad principalmente por el costo, más tranquilidad, menos ruido, aire más limpio, dice Rodríguez.

“Cada vez van a ir nuevas urbanizaciones a Misicata, porque aún hay muchos terrenos libres e incluso esta zona comunica con la de Baños; sin embargo, la vialidad va a ser un gran obstáculo, existe una vía principal de acceso muy angosta y en horas pico se crea congestionamientos, por lo que este factor es fundamental para que una zona residencial se desenvuelva con normalidad. No se consideró que esta zona era de expansión urbana y que las vías debían ensancharse, por lo que el Municipio es el que debe

disponer nuevas regulaciones y ordenanzas para zonas como Misicata, abriendo nuevas vías como la Av. Primero de Mayo”.

El sector inmobiliario residencial tiene cabida ya que la necesidad de vivienda es ilimitada, seguirá creciendo a medida que vaya creciendo la población, además el movimiento económico que genera la construcción ha incentivado y seguirá incentivando el desarrollo de nuevas urbanizaciones.

#### 2.5.4.2. Sector de la construcción

- **Cámara de la Construcción de Cuenca**

Con respecto al sector de la construcción, el representante de este gremio sostiene que en los últimos 15 años, desde el año 2000 o 2001, se han generado muchos cambios en la ciudad de Cuenca, especialmente en la forma en que se realizan las construcciones para vivienda, menciona que se “industrializó y estandarizó” la construcción, con igual tamaños de puertas, ventanas, tipos de baños, acabados, etc., ayudando a disminuir el costo, porque al comprar en masa se disminuyen los valores. Los sistemas constructivos también han variado en función de la velocidad de la construcción, que comenzó a imponerse como una característica y una ventaja

“En Cuenca la masificación de la construcción, en un 80 % o más incluso, se ha desarrollado solo por el esfuerzo privado, a través de convenios entre constructores con instituciones bancarias u otros inversionistas, ya que los precios de vivienda que se ofertan en la ciudad son para clase media hacia arriba”.

También menciona la estabilidad económica y el hecho de que las personas puedan endeudarse al tener una moneda estable, lo que ha ayudado mucho a que las personas corran el “riesgo” de acceder a la vivienda; “aunque últimamente en el país al hablar de ciertos impuestos o la especulación sobre el interés de un cambio de moneda, ha llevado a la construcción a una crisis muy grave; en Cuenca entre el 35 y 40 % del sector constructor residencial está paralizado y al terminar el 2015 seguramente alcanzará el 50 %”

En estos últimos 15 años, ha cambiado incluso la mentalidad de la gente en la ciudad, no había por ejemplo la costumbre de vivir en condominios (construcción en masa, anteriormente existían actuaciones aisladas), las personas jóvenes mayormente, no piensan en tener su casa con jardín o un espacio verde muy grande que exija mucho mantenimiento, ha cambiado el concepto de vida mismo y este cambio ha obedecido en gran parte a la construcción, reconoce Medina.

El crecimiento de urbanizaciones o complejos habitacionales, obedece al concepto de seguridad en la ciudadanía, se busca bloques habitacionales cerrados, con guardianía privada, con espacios comunales que les da mayor comodidad, la relación de seguridad y comodidad en el sentido de tener la posibilidad de salir de sus viviendas con libertad y que las construcciones “permanezcan seguras”.

En cuanto a la construcción en propiedad horizontal o condominios, anteriormente las personas se abstendían de comprar porque tenían la idea de estar adquiriendo solo acciones y no un terreno, existía una incertidumbre legal; sin embargo, esta idea se ha superado en los últimos años.

“Otro factor es el hecho de que se han elevado los costos, actualmente es muy difícil comprar una casa de 250 – 300 m<sup>2</sup>, es decir 300.000 o 350.000 dólares, mientras las nuevas formas de habitar disminuyen los costos en áreas adecuadas, y con ventajas en cuanto a servicios, seguridad, comodidad, etc., pero que implica en ocasiones problemas como el aislamiento acústico entre departamentos o viviendas”.

En la ciudad existen zonas con un claro desarrollo del sector de la construcción, en el caso de Misicata últimamente se evidencia mayor crecimiento, con



determinados proyectos en altura que atrajeron la inversión a este sector, ya que normalmente se ha desarrollado construcciones de vivienda en ciudadelas o conjuntos habitacionales privados, proyectos hacia la Av. Primero de Mayo y la margen del río Yanuncay.

Medina recuerda que en Misicata hasta hace algunos años existían grandes terrenos, sembríos, casas de hacienda, al tener un tratamiento como zona más bien periurbana, las ordenanzas Municipales disponían terrenos mínimos entre 350 – 400 m<sup>2</sup> en algunos sectores, por lo que el fraccionamiento o división de los terrenos para el negocio inmobiliario de vivienda no era rentable, aproximadamente en los últimos siete u ocho años el desarrollo de la construcción ha aumentado mucho en la zona.

Considera que en áreas periféricas como Misicata, el Municipio tendría que autorizar la división del suelo en terrenos más pequeños, que por el momento no se da, y revisar los usos de suelo dispuestos. Medina concluye mencionando que el sector de Misicata es muy interesante, tiene buena vialidad, avenidas anchas colectoras, “aún no se entiende que una buena planificación vial a futuro hace un barrio cotizado, aunque si bien es cierto empieza a cotizarse cuando se realizan edificaciones nuevas, luego cuando va saturándose pierde valor y se deja de construir”.

#### 2.5.4.3. Sector Regulator

- **Departamento de Control Urbano de la Municipalidad de Cuenca**

Para el proceso de aprobación de conjuntos habitacionales y edificaciones en altura, en calidad de propiedad horizontal o condominios y las normas que rigen dichas actuaciones; existe la obligación de presentar un proyecto que debe pasar por diferentes instancias en el municipio; cuando se trata de viviendas unifamiliares, tipo casas seriadas, en la actualidad se permite su aprobación sin necesidad de que estén edificadas las viviendas, mientras que cuando se construye edificios en altura (departamentos, oficinas) la obra debe tener un avance de al menos el 70% para proceder.

En la parte normativa los proyectos habitacionales se acojen a dos cuerpos legales que sirven para regular estas actuaciones: la Ley de Propiedad horizontal y el anexo 11 de la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Cuenca.

La Ley de Propiedad Horizontal es un sin número de artículos, los cuales se pueden considerar normas de urbanidad que deben tener internamente los copropietarios, acuerdos que generan unos modos de vida en comunidad, es esto en sí la propiedad horizontal o condominios, afirma Villavicencio.

Por su parte, el anexo 11 de la Ordenanza incluye artículos que rigen netamente para este tipo de edificaciones, allí se encuentran: normas de albañilería como la doble pared para el aislamiento acústico, normas de construcción, seguridad, componentes mínimos que debe tener una propiedad horizontal según el número de unidades habitacionales, como las áreas comunales, entre otros.

Lo que últimamente ha tenido trascendencia en los trámites de propiedad horizontal, señala Villavicencio, es la contribución de los condóminos para área verde, el COOTAD a partir del 2014, indica que los lotes desde 1000 m<sup>2</sup> deben dejar un área verde comunal en un parámetro del 15 al 25% del área total del terreno, el Municipio de Cuenca al momento no cuenta con una ordenanza que regule este tipo de cesiones, sin embargo se exige lo mínimo (15%) a todos los proyectos.

Este porcentaje de área verde es para el uso interno de los condóminos, ésta es la diferenciación de la Ley con las divisiones o fraccionamientos en los que se individualiza los lotes, ya que en este caso sí es una contribución que pasa a ser Municipal. Desde muchos años atrás, en toda lotización se dejaba un porcentaje de área verde, existía en la Ley de Régimen Municipal antecesora al COOTAD; pero los criterios de aprobación han ido variando mucho en función de las decisiones técnico-políticas que ha tenido cada administración, reconoce Villavicencio.

Existe también el caso de lotizaciones que se convierten en urbanizaciones cerradas, aprovechando o abusando la posibilidad que otorga la Ordenanza que regula la disposición de elementos de seguridad como puertas en vías de retorno, privatizando el espacio.

Villavicencio resalta el hecho de que la herramienta de propiedad horizontal puede generar demasiada sobre saturación del suelo y degenerar las condiciones de habitabilidad; “los condominios se fijan en función de la densidad, mientras la lotización en base a los terrenos mínimos de la Ordenanza, en la propiedad horizontal se rompe el lote mínimo y se genera más viviendas en función de la densidad, es una herramienta que utilizan las constructoras para hacer proyectos de soluciones habitacionales y algunas inmobiliarias lo utilizan de modo nocivo para especular con el precio del suelo”.

Concluye aclarando que tanto el término condominio como propiedad horizontal se refiere a una copropiedad; sin embargo, el Municipio ha tratado de particularizar los términos, es decir, cuando se habla de condominios referirse a viviendas unifamiliares tipo urbanización, mientras se busca que la propiedad horizontal se asimile con edificaciones en altura; sin embargo, ambos términos vienen a significar prácticamente lo mismo y en la actualidad aún se utilizan indistintamente.

#### 2.5.4.4. Sector Académico

- **Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca**

“Una de las falencias en la regulación de la construcción de conjuntos de vivienda, es la falta de claridad de las normas en el manejo de conceptos, como es el caso de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, que en realidad hace referencia a la construcción en altura (edificios), es en esta ley donde se genera condominios, es por esto que los residentes de los departamentos se denominan condóminos, porque condominio es sinónimo de propiedad horizontal”.

Esta norma que se desarrolló exclusivamente para edificios en altura, en el caso de Cuenca abusivamente se ha usado para “otro tipo de propiedad horizontal o condominios” con el propósito de eludir la cesión gratuita de suelo.

“Las leyes que han estado vigentes antes del Código Orgánico de Ordenación Territorial, Autonomía y Desarrollo (COOTAD), como es la Ley de Régimen Municipal, mencionaba que en todo fraccionamiento de suelo se debe dejar cesión gratuita para vías y equipamientos, por lo que se ha utilizado esta figura de propiedad horizontal por parte de una serie de profesionales como abogados, arquitectos, ingenieros, empresas, en fin, para eludir la cesión gratuita de

suelo, por esto no se divide y se considera el predio con varias construcciones, en el que viven varias familias, con una vía de ingreso, es decir, no hay lotes, el suelo es de todos, y por lo tanto el Municipio no puede aplicar la cesión gratuita de suelo, ya que la Ley se refiere a procesos de fraccionamiento”.

Pauta afirma que con estas intervenciones se identifica principalmente dos consecuencias: la primera, para que se considere condominio obligatoriamente tiene que ser cerrado, la vía no es pública, por lo que se convierte en una urbanización privada, con todas las implicaciones que conlleva, es decir, una forma de construcción dañina para la ciudad, una política inadecuada que destruye el concepto de ciudad que debe ser integral, vista como un todo.

“No se explica su intervención aunque la justificación se disfraza de nuevos estilos de vida o motivos de seguridad (en realidad los habitantes de estos conjuntos pueden estar más expuestos, por considerarse con mayor poder económico); este tipo de actuaciones no construyen ciudad, son grupos cerrados, o más bien encerrados por su propia voluntad, se vende la ideología de vivir en un grupo residencial socialmente homogéneo, respirar aire puro, etc.”

Otra consecuencia es que la ciudad no cuenta con terrenos para construir equipamientos, tiene que comprarlos, la única forma de que el municipio pueda



poseer patrimonio, tierras para dichos equipamientos, es a través de la cesión gratuita de suelo, de esta forma se han hecho los parques lineales por ejemplo, recuerda Pauta.

En la ciudad de Cuenca la apertura de calles y las urbanizaciones solo eran realizadas por el Municipio, no por el sector privado; el Municipio diseñaba ciudad, procuraba que todas las manzanas se conecten, no había la intención de que se conformen urbanizaciones cerradas; posteriormente los particulares a través de arquitectos e ingenieros empiezan a diseñar las urbanizaciones y concretamente las vías que conlleva la urbanización, aquí empieza el caos, cuando el Municipio cede poder al sector privado.

En cuanto a la especulación del suelo que pueden ocasionar estas actuaciones, la visión capitalista de la ciudad siempre va a considerar el precio de los terrenos sobre el costo real, los sectores involucrados en los negocios inmobiliarios o bienes raíces no deberían opinar sobre el precio de los terrenos, esta información debería ser proporcionada únicamente por el Municipio, pero este tema es mucho más complejo asegura Pauta.

#### 2.5.4.5. Sector de la Población (factores internos y externos)

##### • **Habitantes de los Conjuntos Residenciales**

La opinión de la población varía dependiendo del tipo de conjunto habitacional que reside, en el caso de los conjuntos cerrados, el común denominador mencionado es la seguridad; uno de los habitantes entrevistados comenta sentirse cómodo viviendo en un conjunto cerrado, aunque hasta cierto punto implique limitar la libertad de sus acciones por el reglamento establecido al interior del condominio, pero vivir fuera con el incremento de la inseguridad en la ciudad en los últimos años, sería un riesgo, afirma.

Una madre de familia y profesional en ejercicio que habita el conjunto, afirma sentirse segura al salir a trabajar y dejar a sus hijos en casa, seguridad que antes de vivir en el conjunto no sentía. No se comenta mayormente el sentido de separación de clases sociales, para ellos solamente ha sido acoplarse a las nuevas formas de vida que la misma sociedad ha ido imponiendo.

Por su parte, muchos de los que habitan en conjuntos abiertos, reconocen que no es muy agradable vivir en casas idénticas a las de su vecino, pero han intentado darles particularidades, comentan que se acostumbran con los años, además coinciden en que la mayor parte de

tiempo pasan en sus trabajos y los niños en la escuela, así que no le dan mayor importancia, el espacio es el necesario para descansar y pasar momentos en familia, que es lo importante, el comprar una vivienda terminada y no preocuparse de todo el proceso de construcción es una ventaja para muchos.

##### • **Moradores del sector de Misicata**

Una de las primeras reacciones al dialogar con las personas que residen en la considerada vivienda tradicional en el área de estudio, sobre su opinión acerca de los vecinos que habitan en los conjuntos de viviendas abiertos por ejemplo, su respuesta de manera jobial hace referencia a como no se confunden entre todas las casas iguales; otros aseguran no conocer a las personas que habitan los conjuntos cerrados, únicamente observan salir y entrar vehículos, pero pocas veces han interactuando con las personas que los conducen.

Los ciudadanos afirman que se sienten tan seguros como las personas que habitan los conjuntos y urbanizaciones cerradas, dicen no necesitar guardias que vigilen las calles y casas, entre ellos se cuidan, “es mejor si los vecinos se conocen y saben quienes habitan las viviendas” señalan; además coinciden que a pesar de que la delincuencia se ha incrementado, Cuenca sigue siendo una ciudad segura si se compara con otras del país.



**GRÁFICO N° 2.49.** Esquema de la visión de cada sector involucrado.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis, 2015.



## 2.6. Análisis del Sistema Urbano con relación a los conjuntos habitacionales

Rueda (1996), menciona que en las ciudades la información está organizada de diversas maneras y se manifiesta de forma compleja, al considerarla como un sistema se puede examinar la información distribuida en diferentes estratos y el número de relaciones o trayectorias posibles, permitiendo comprender los procesos naturales y humanos.

El análisis del sistema urbano con relación a las intervenciones inmobiliarias en el área de estudio, considera abordar los factores más relevantes del territorio, junto con las características de los conjuntos habitacionales identificadas en el inciso anterior, para establecer interacciones, afecciones o beneficios predominantes que han ido conformando la dinámica en el sector de Misicata.

Las interrelaciones a considerar son entre los conjuntos habitacionales y el medio físico natural, sistema vial y transporte público, equipamientos, uso del suelo, infraestructura y servicios básicos.

### 2.6.1. Medio Físico

El territorio, así como la estructura urbana que forma parte del mismo, tienen una base natural que se denomina Medio Físico, para conocer la realidad de este elemento es necesario aproximarse a sus procesos de origen natural y los vinculados a las acciones humanas, que a lo largo del tiempo han conformado el sistema territorial y urbano, no solo como fuente de recursos naturales, también es receptor de residuos y el soporte de actividades.

Debe existir correspondencia entre el medio físico natural y el sector de la construcción por ejemplo, para mantener el equilibrio y no caer en la desterritorialización, que obliga a interpretar el espacio independientemente de todas las restricciones impuestas por el medio físico. (Giddens, 1997 en Vidal-Koppmann, 2014)

La actividad de la construcción muchas veces modifica las condiciones del medio natural para adaptarlas a sus exigencias y provoca considerables cambios, o a su vez pone en riesgo a los usuarios de estas edificaciones por la falta de previsión ante las características naturales de un lugar, con consecuencias no deseadas o impactos negativos.

#### 2.6.1.1. Aspectos topográficos

Aunque no existe un criterio único sobre las pendientes que se consideran aptas para la urbanización, en el medio local se establecen criterios generales de intervención, identificando como pendientes óptimas para receptor asentamientos humanos las que se encuentran entre 0 - 30%, estas permiten una mejor construcción de edificaciones. En las pendientes superiores al 30% se requiere mayor inversión estructural para la dotación de infraestructura, por lo que se consideran inadecuadas para el uso urbano.

En el área de estudio las pendientes predominantes son las menores al 30% representando el 93,39% del territorio, mientras las pendientes mayores al 30% consideradas como suelos sin aptitud para la urbanización corresponden al 6,62%. Los sectores de planeamiento con presencia de estos suelos son: O-18, O-18 A, O-18 B, O-18 C y una pequeña parte del O-19. Ver Cuadro N° 2.27.

PENDIENTE	ÁREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
< 30%	304,57	93,38
> 30%	21,58	6,62
<b>TOTAL</b>	<b>326,15</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.27.** Rangos de pendiente en el área de estudio.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2015

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 2.6.1.2. Conjuntos Habitacionales en suelos sin aptitud para la urbanización

Se identifican siete conjuntos habitacionales en áreas consideradas sin aptitud para la urbanización, es decir con pendientes mayores al 30%, esto representa el 3,55% del total de proyectos; aunque el número registrado no es significativo, es necesario analizar las características de estos proyectos por implantarse en zonas no adecuadas. Ver Cuadro N° 2.28.

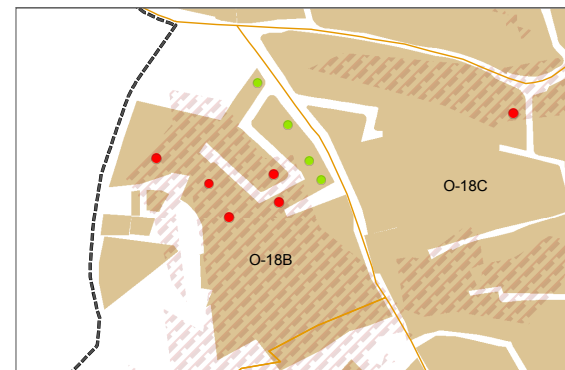
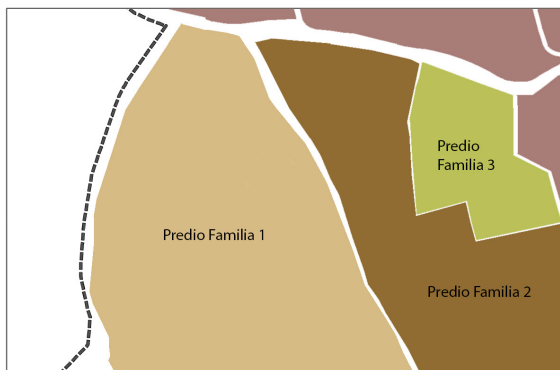
De los siete proyectos, dos corresponden a conjuntos cerrados y cinco a conjuntos abiertos, otra característica importante es que cuatro forman parte de una misma actuación inmobiliaria, construida en diferentes etapas, se trata del proyecto Soul Home, los predios pertenecen también a un mismo propietario, demostrando que muchos dueños de terrenos retienen el suelo hasta que pueden obtener mayor provecho. Ver Gráfico N° 2.50. y Cuadro N° 2.29.

PENDIENTE	N° CONJUNTOS	PORCENTAJE (%)
> 30%	7	3,55
< 30%	190	96,45
<b>TOTAL</b>	<b>197</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.28.** Conjuntos habitacionales en áreas urbanizables y suelos sin aptitud para la urbanización.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.50.** Trama urbana inicial y posterior en los sectores O-18 B y O.18 C.

**Fuente:** Información obtenida de los moradores del sector y Plano Catastral GAD del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

SECTOR DE PLANEAMIENTO	NOMBRE CONJUNTO HABITACIONAL	TIPO	UNIDADES DE VIVIENDA	AÑO CONSTRUCCIÓN
O-18	Condominio Torcasas de Misicata III	Conjunto Cerrado	9	2014
O-18B	Condominio Soul Home VII	Conjunto Abierto	7	2012
O-18B	Condominio Soul Home 6	Conjunto Abierto	2	2012
O-18B	Condominio Soul Home VIII	Conjunto Abierto	5	2012
O-18B	Condominio Soul Home IV	Conjunto Abierto	4	2011
O-18B	Condominio Misicata Alto II	Conjunto Cerrado	8	2013
O-18C	Condominio Cler & H	Conjunto Abierto	7	2015

**CUADRO N° 2.29.** Conjuntos habitacionales en áreas sin aptitud para la urbanización según sector de planeamiento.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

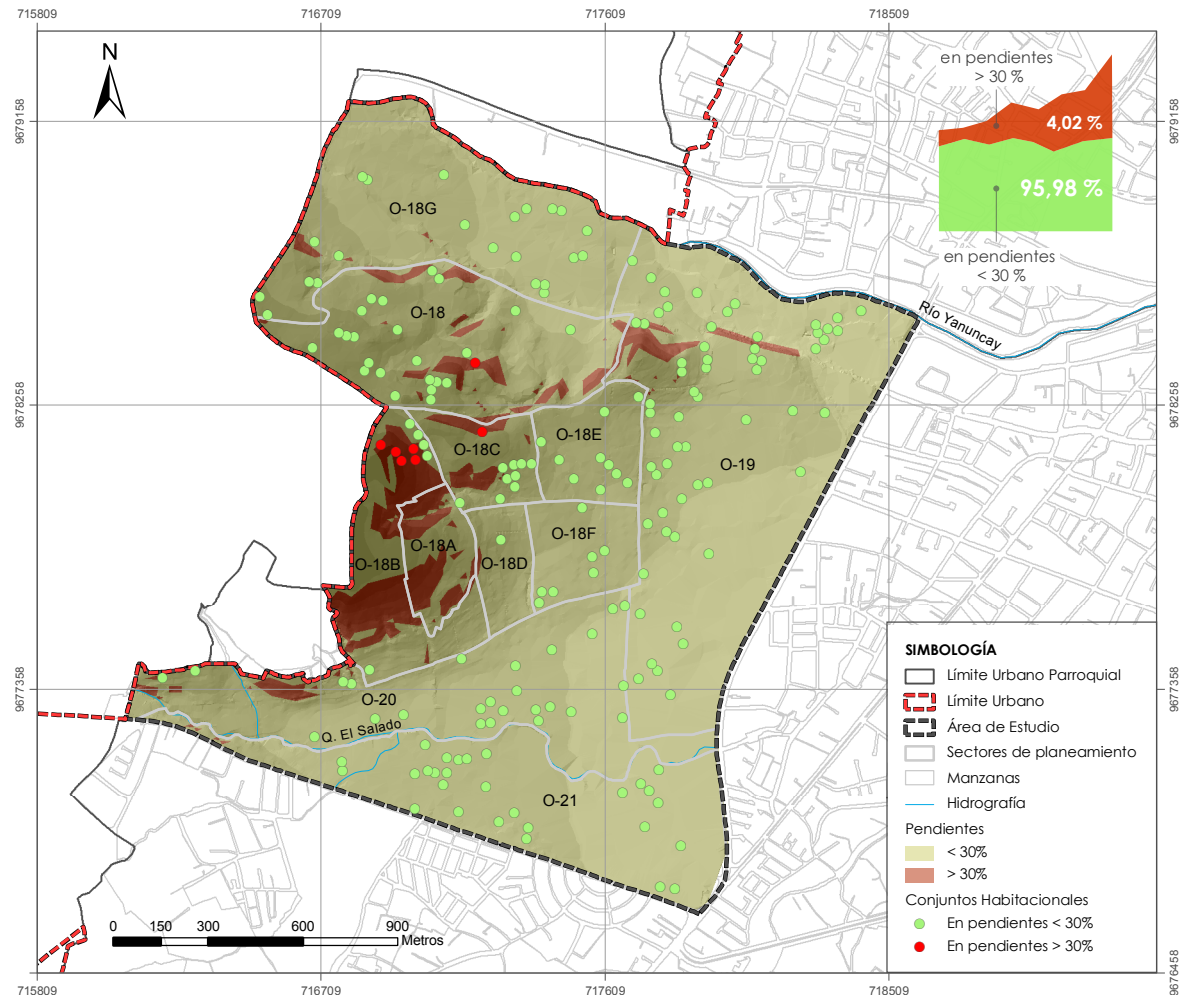


Los conjuntos están distribuidos en tres sectores de planeamiento: O-18, O-18 B y O-18 C, con mayor número en el O-18 B, con cinco de siete proyectos, este sector es considerado de peligrosidad media según las Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano en la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (2003). Ver Gráfico N° 2.51.

En el sector O-18 B se establece que para la construcción de edificaciones se utilizará la madera, con un tipo de cimentación específica (corrida), debiendo acoplarse a la topografía del terreno evitando los cortes, esta última condición también se determina para el sector O-18 C.

El año de realización de los proyectos data desde el 2011, con un conjunto, en el año 2012 se identifican tres, y dos proyectos en construcción aprobados en el 2015, es decir los permisos de construcción en estas zonas se emiten hasta la actualidad.

En cuanto a la cantidad de viviendas en cada conjunto, es numeroso en la mayoría, predomina el rango de siete a nueve viviendas por conjunto, es decir se trata de proyectos de proporción media en estas zonas consideradas como suelos sin aptitud para la urbanización, o sectores con características particulares señaladas en la misma ordenanza de la ciudad.



**GRÁFICO N° 2.51.** Conjuntos habitacionales en áreas sin aptitud para la urbanización.

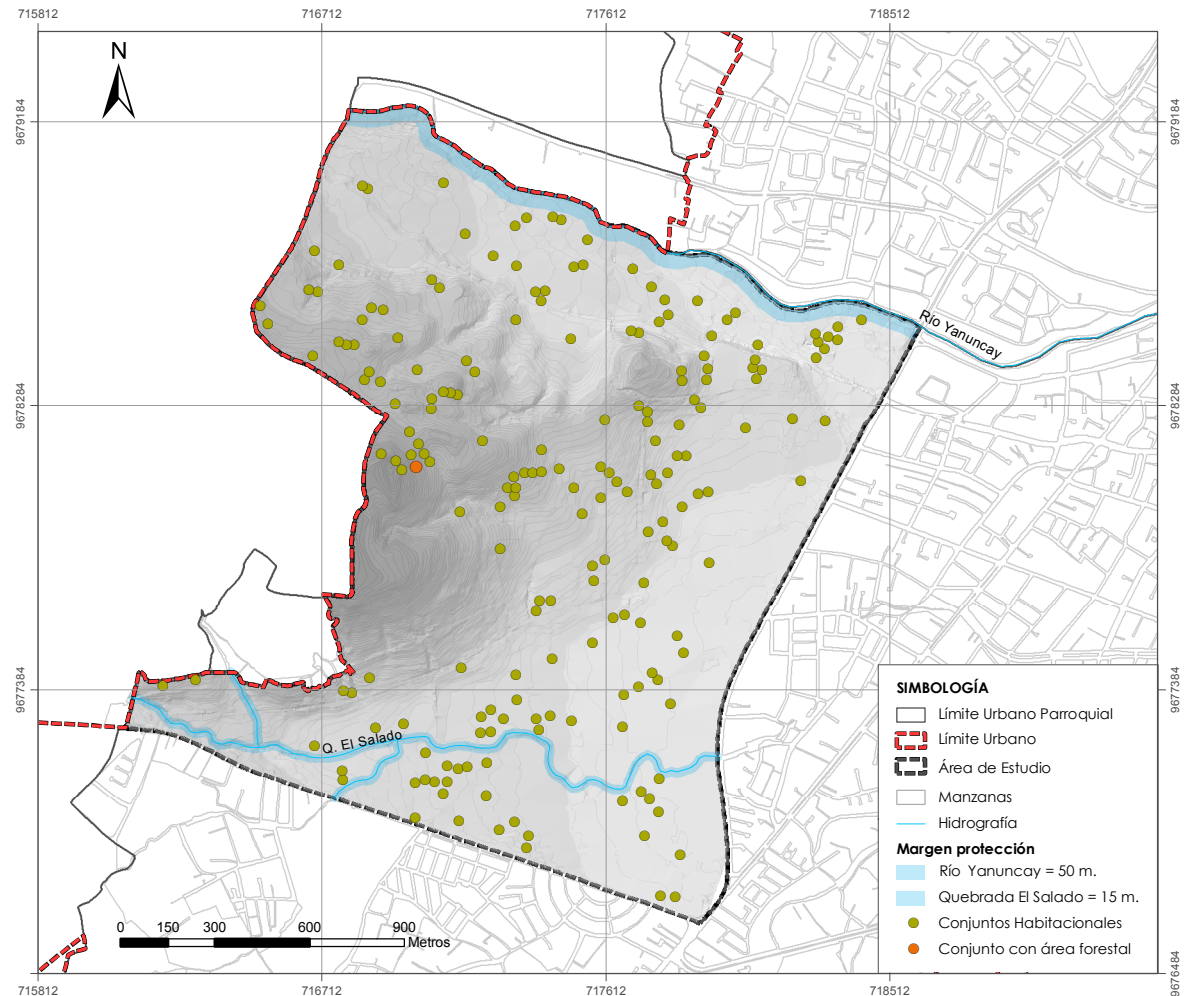
**Fuente:** POUC, 2014 & Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.1.3. Zonas de protección

En el área de estudio como se mencionó con anterioridad, se identifica el sector O-18 A como de peligrosidad alta, sin embargo en este sector no se implantan conjuntos habitacionales. El condominio Soul Home 6, localizado en el sector O-18 B de peligrosidad media, considera un área comunal denominada en los planos de aprobación como uso forestal con 128,69 m<sup>2</sup>.

En los restantes sectores de planeamiento no se registran zonas de fallas geológicas, de peligro de deslizamientos o zonas de protección natural, a más de los márgenes de protección del Río Yanuncay establecido en 50 m y la quebrada El Salado con 15 m, en estos márgenes de protección no se identifican infracciones en cuanto a la ubicación de conjuntos habitacionales, es decir no existe construcción de proyectos inmobiliarios que irrespeten dichas áreas. Ver Gráfico N° 2.52.



**GRÁFICO N° 2.52.** Conjuntos habitacionales en márgenes de protección de ríos y quebradas.

**Fuente:** POUC, 2014 & Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



## 2.6.2. Sistema Vial y Transporte Público

### 2.6.2.1. Descripción del sistema vial del área de estudio

Un sistema vial, es el conjunto de vías terrestres de diferentes jerarquías que permiten la circulación y comunicación entre predios y sectores que conforman la estructura urbana de la ciudad.

La red vial es el factor integrador y dinamizador entre la población y sus actividades socioeconómicas. Es el componente estructurante del espacio geográfico y define la dinámica socio espacial de un área. (POUC, 2014)

El área de estudio se encuentra delimitada por avenidas importantes para la ciudad como: Av. de las Américas, Av. Ricardo Durán y Av. Primero de Mayo, además la atraviesan dos vías que antiguamente comunicaban a la cabecera parroquial de Baños y el sector de Misicata con la ciudad, estas calles son la Antonio Lloret Bastidas (Camino Viejo a Baños) y Camino a Misicata. Ver Fotografía N° 2.18. a 2.20.

El trazado vial del área de estudio es diferente en todo el territorio por las condicionantes topográficas que presenta el mismo. Al Sur y al Este la traza vial es uniforme conformando manzanas regulares, pero a medida que el viario se extiende hacia el Norte y

el Oeste, la geometría de las vías se vuelve irregular, sinuosa y con secciones mínimas dificultando su acceso y formando manzanas irregulares y de grandes superficies.



**FOTOGRAFÍA N° 2.18.** Av. Primero de Mayo

**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.19.** Av. Ricardo Durán

**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.20.** Calle Antonio Lloret

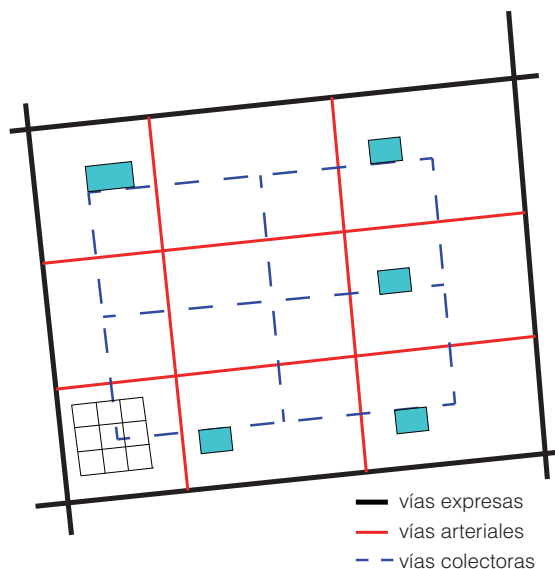
**Fuente:** Grupo de Tesis.

### 2.6.2.2. Jerarquía Funcional del Sistema Vial

“La clasificación funcional es el proceso por el cual se agrupan las calles y carreteras en clases o sistemas según el carácter del servicio de tránsito a proveer”. (UNAM, s.f.) Ver Gráfico N° 2.53.

Para el presente análisis se toma como referencia la jerarquización funcional del sistema vial elaborada en el PUOC (2014).





**GRÁFICO N° 2.53.** Clasificación del Sistema Vial

**Fuente:** BOX C, Paúl. Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito.  
Asociación Mexicana de Ingeniería de Transporte.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Las **vías expresas** circundan las ciudades, se les conoce como vías perimetrales, no se debe permitir el acceso peatonal a estas vías y tampoco el acceso directo a los predios desde éstas vías. Los vehículos de transporte interprovincial, deben usar éstas vías para su movilización.

En el área de estudio no se registran vías expresas, sin embargo según información tomada del POUC (2014), la Av. de las Américas fue planificada en 1974 como una vía de esta categoría, pero con el tiempo se convierte en un foco de atracción para la vivienda y pierde su jerarquía funcionando como vía arterial.

Las **vías arteriales** enlazan el flujo vehicular de las vías expresas a las colectoras, son vías de alto flujo vehicular y no deben permitir el acceso a los predios o viviendas, pues producirían molestias al flujo de la zona.

En el sector de Misicata el sistema arterial lo conforman la Av. de las Américas y Av. Primero de Mayo, estas avenidas poseen altos flujos vehiculares en las horas pico, la Av. Primero de Mayo por ser uno de los puntos principales de acceso al sector y la Av. de las Américas por ser una vía que conecta el sur de la ciudad con el resto de la misma.

Las **vías colectoras** enlazan el flujo vehicular de las vías locales a las arteriales, son vías de alto flujo vehicular y generalmente son las que soportan los tráficos del transporte público por estar adyacentes a las vías de locales.

El camino a Misicata conformado por la calle Luis Moscoso y 1 de Septiembre, la Antonio Lloret Bastidas y Av. Ricardo Durán son las principales vías colectoras

del área de estudio donde el flujo vehicular es más alto y transitan regularmente el transporte público. Ver Gráfico N° 2.45.

Las **vías locales** permiten el acceso de los vehículos hacia los predios y el flujo vehicular desemboca en las vías colectoras.

Las **vías de uso peatonal**, generalmente se ubican en el área suburbana, han sido abiertas por necesidad y no responden a ningún proceso de planificación (Flores, s.f.).

Como se visualiza en el Cuadro N° 2.30. el área de estudio está conformada por 62,74 km de longitud de vías entre: arteriales, colectoras, locales y senderos. Predominando con el 56,75% las vías locales seguido de las vías colectoras con el 31,49%, mientras que en menor porcentaje las vías arteriales y senderos con el 6,51% y 5,25% respectivamente. Ver Gráfico N° 2.54. y 2.55.

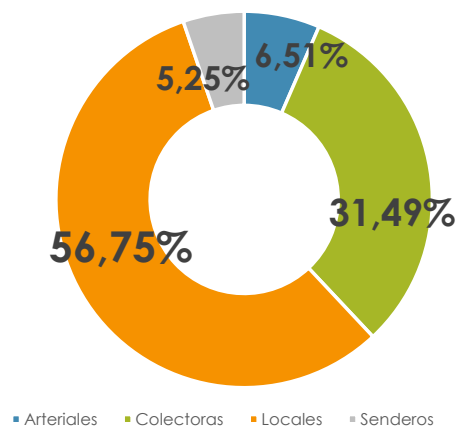


Jerarquía Vial	Longitud (m)	Porcentaje (%)
Arteriales	4,08	6,51
Colectoras	19,76	31,49
Locales	35,60	56,75
Senderos	3,29	5,25
<b>TOTAL</b>	<b>62,74</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.30.** Longitud de vías según su jerarquía vial.

**Fuente:** Inventario Vial. Grupo de Tesis, 2015.

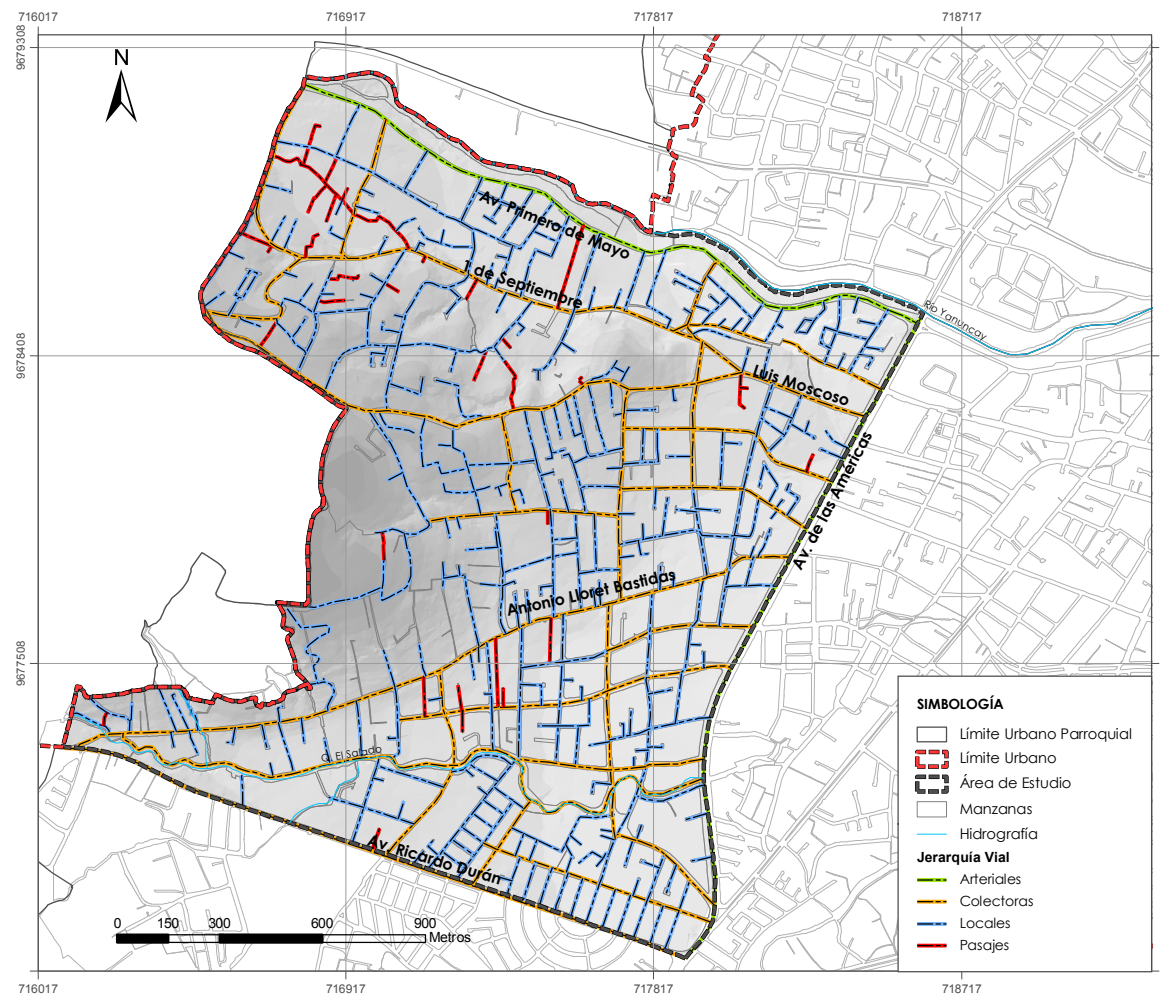
**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.54.** Longitud de vías según su jerarquía vial.

**Fuente:** Inventario Vial. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.55.** Jerarquía Vial del área de estudio.

**Fuente:** GAD Municipal Cantón Cuenca, 2014.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.2.3. Relación entre jerarquía vial y la localización de los conjuntos habitacionales

Como se observa en el Gráfico N° 2.56. existen cuatro conjuntos habitacionales con acceso a su vivienda desde una vía arterial, representando el 2,03% del total de proyectos inventariados en el área de estudio, entre ellos están: un edificio multifamiliar, un conjunto abierto y uno cerrado en propiedad horizontal y otro en lotización. Ver Cuadro N° 2.31.

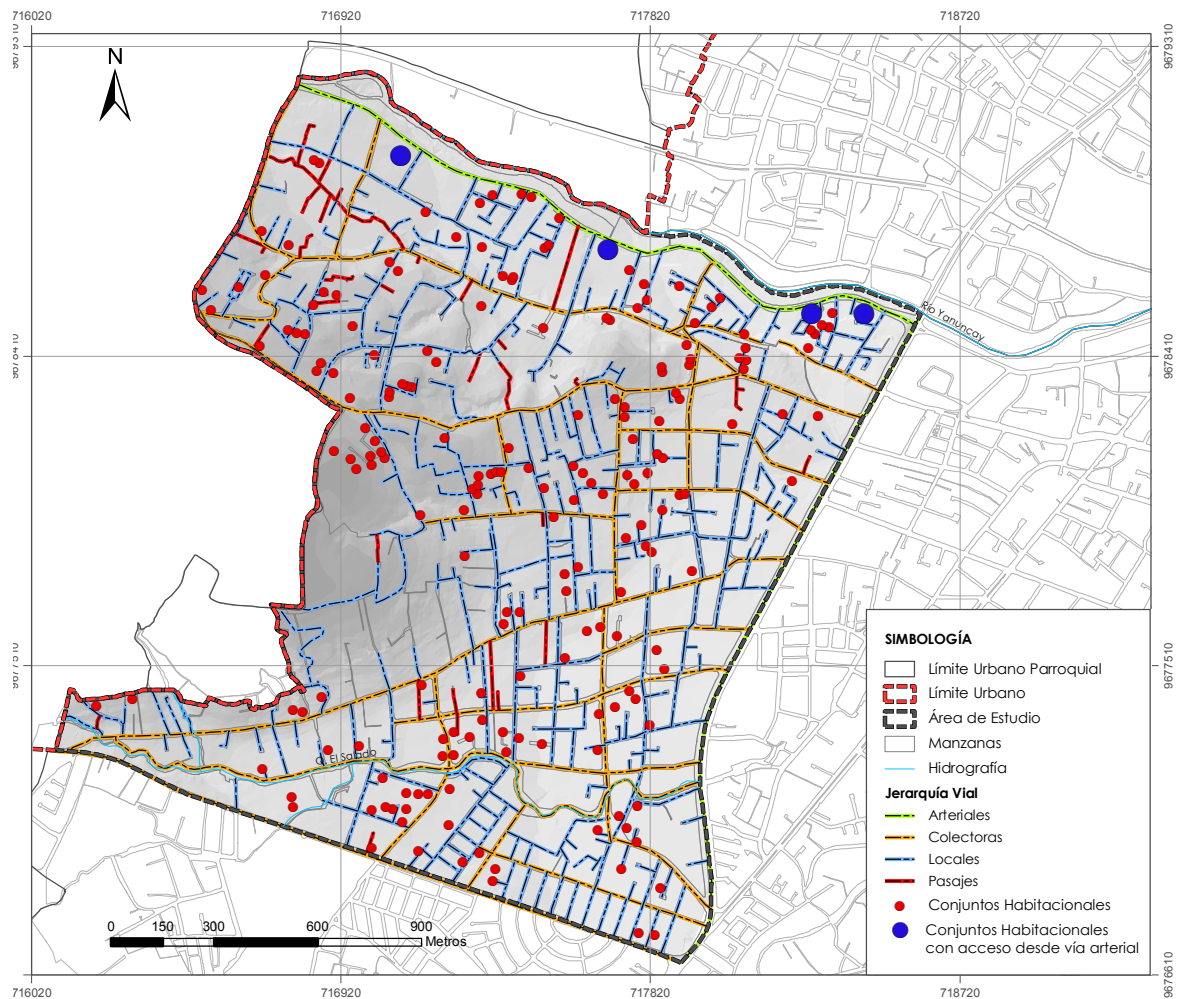
Aunque el número registrado no es significativo, es necesario mencionar que los cuatro proyectos ubicados en la Av. Primero de Mayo generan molestias en flujo de la zona especialmente en horas pico. Además evaden las recomendaciones que se mencionan en el concepto de vía arterial "... no deben permitir el acceso a los predios o viviendas, pues producirían molestias al flujo de la zona" (Flores, s.f).

JERARQUÍA VIAL	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
Arterial	4	2,03
Colectora	68	34,52
Local	125	63,45
<b>TOTAL</b>	<b>197</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.31.** Conjuntos habitacionales según jerarquía vial.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.56.** Localización de los conjuntos habitacionales según jerarquía vial.

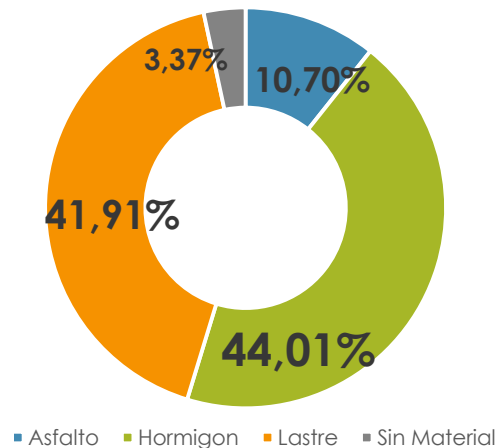
**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



#### 2.6.2.4. Características constructivas del Sistema Vial

Como se observa en el Gráfico N° 2.57. en el área de estudio el material predominante en la calzada es el hormigón con el 44,01% seguido del lastre que alcanza el 41,91%, los porcentajes más bajos corresponden al asfalto y vías sin material con el 10,70% y el 3,37% respectivamente.



**GRÁFICO N° 2.57.** Porcentaje de materiales de la calzada

**Fuente:** Inventario Vial. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

En cuanto a la materialidad de las vías según localización, en el Gráfico N° 2.58 se observa que las vías de hormigón y asfalto se ubican al Este de Misicata donde el sector se encuentra totalmente consolidado, pero a medida que las vías se acercan al límite urbano por el Oeste, donde el área está en proceso de consolidación, las vías no han sido intervenidas teniendo como material en su capa de rodadura el lastre. Ver Fotografía N° 2.21.

En el Cuadro N° 2.32. se observa que la vía arterial en el área de estudio, la Av. Primero de Mayo, es de hormigón en su totalidad, también como datos importantes se visualiza que el 74,11% de vías de lastre son locales y el 65,09% de senderos no cuentan con material.



**FOTOGRAFÍA N° 2.21.** Vía de lastre.

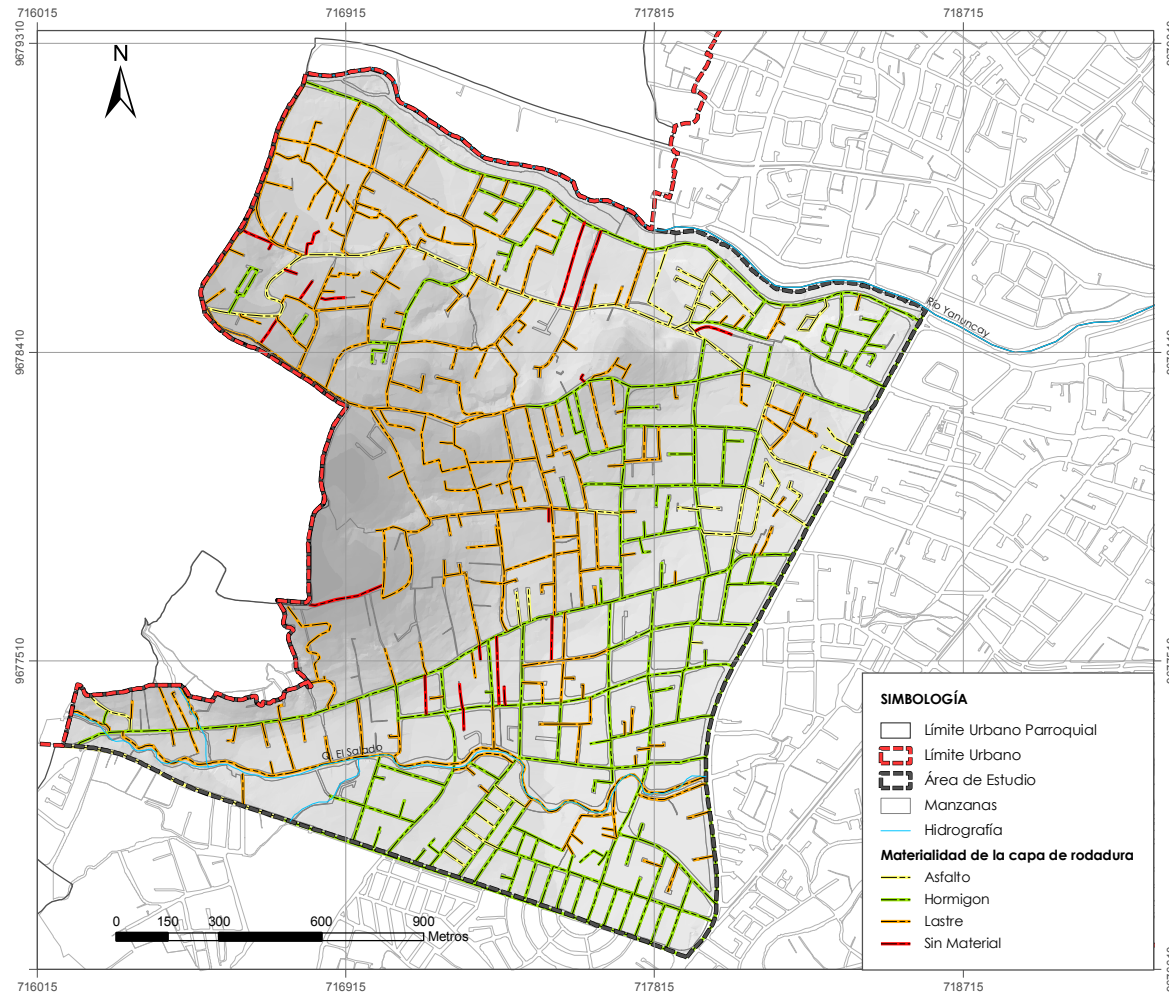
**Fuente:** Grupo de Tesis, 2015.

JERARQUÍA FUNCIONAL	MATERIAL DE CALZADA								TOTAL (km)
	Hormigón (km)	%	Asfalto (km)	%	Lastre (km)	%	Sin Material (km)	%	
Arteriales	4,08	14,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,08
Colectoras	11,27	40,83	3,48	51,89	5,00	19,01	0,00	0,00	19,76
Locales	12,15	43,99	3,23	48,11	19,49	74,11	0,74	34,91	35,60
Senderos	0,11	0,39	0,00	0,00	1,81	6,88	1,38	65,09	3,29
<b>TOTAL</b>	<b>27,61</b>	<b>100,00</b>	<b>6,72</b>	<b>100,00</b>	<b>26,29</b>	<b>100,00</b>	<b>2,12</b>	<b>100,00</b>	<b>62,74</b>
%	44,01		10,70		41,91		3,37		100,00

**CUADRO N° 2.32.** Material de la calzada según jerarquía funcional

**Fuente:** Inventario Vial. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.58.** Material de la capa de rodadura.

**Fuente:** Inventario Vial. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.2.5. Relación entre la materialidad del sistema vial y la localización de conjuntos habitacionales

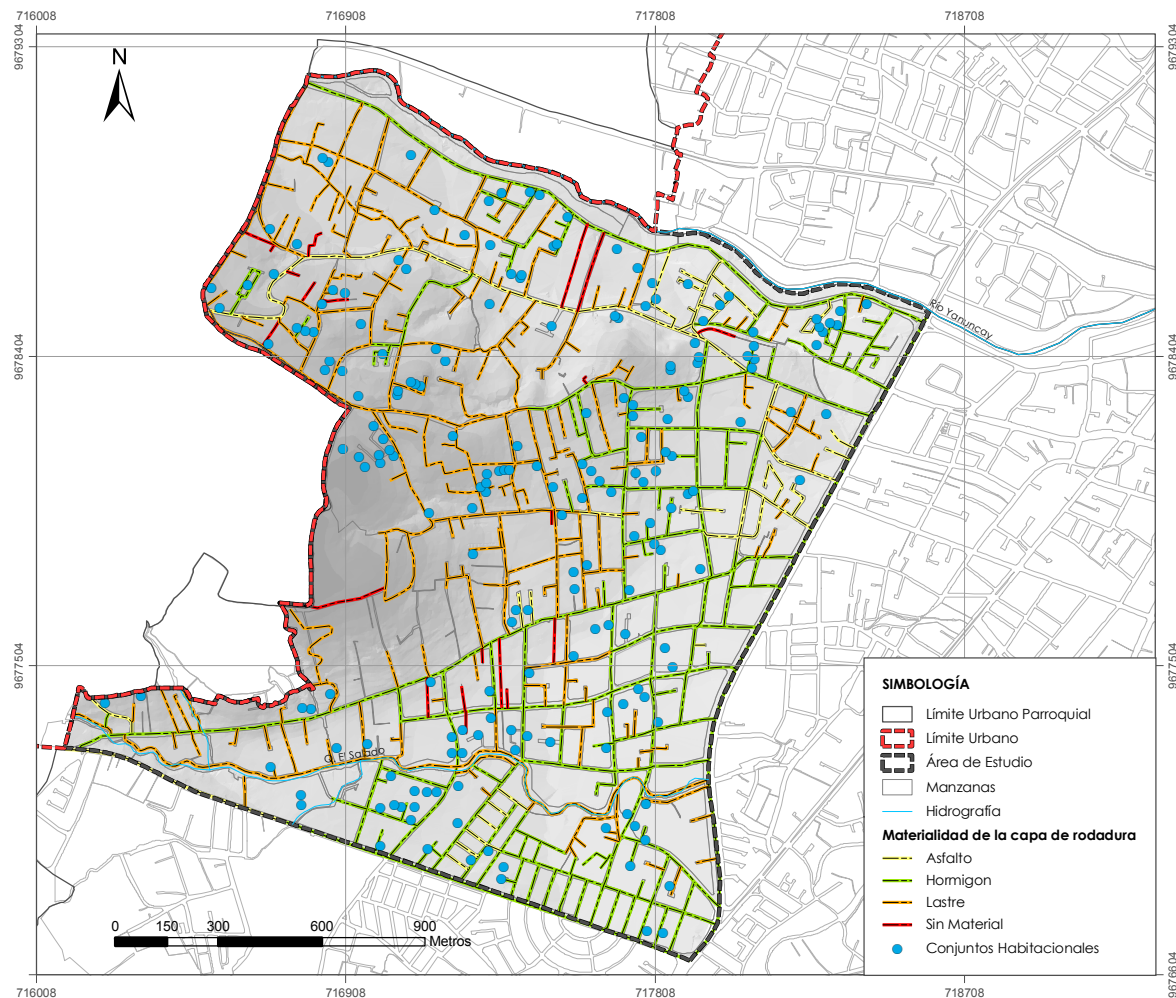
Como se observa en el Cuadro N° 2.33. y Gráfico N° 2.59., el 37,06% de los conjuntos habitacionales se localiza en predios con frente a vías de lastre, evidenciándose que el sector inmobiliario implanta sus proyectos en áreas en proceso de consolidación donde la infraestructura vial es deficiente, obligando al municipio de Cuenca a realizar obras en estas zonas, revalorizando el costo de suelo; siendo el sector inmobiliario una de las causas de crecimiento de la ciudad hacia las zonas alejadas del área consolidada.

MATERIAL CALZADA	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
Asfalto	21	10,66
Hormigón	103	52,28
Lastre	73	37,06
<b>TOTAL</b>	<b>197</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.33.** Conjuntos habitacionales según el material de la vía de acceso.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.59.** Materialidad de la vía de acceso al conjunto habitacional

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.2.6. Transporte Público

“El transporte público es un sistema integral de medios de transporte de uso generalizado, capaz de dar solución a las necesidades de desplazamientos de las personas” (FACUA, 2007, p.2).

Según la información disponible en la Dirección Municipal de Tránsito y Transporte, DTM, en el área de estudio existen nueve líneas de buses urbanos que conectan al sector con el resto de la ciudad. Ver Cuadro N° 2.34.

LÍNEA	ORIGEN / DESTINO
2	Totoracocha-Arenal Alto
5	Los Andes-El Salado
12	Baños-Quinta Chica
13	Mall del Río-El Arenal
18	Aeropuerto-Zona Franca
22	Gapal-Salesianos
25	Cdla. Jaime Roldos-Santa María
27	Huizhil-Sinincay
100	Ricaurte-Baños

**CUADRO N° 2.34.** Líneas de buses según origen-destino.

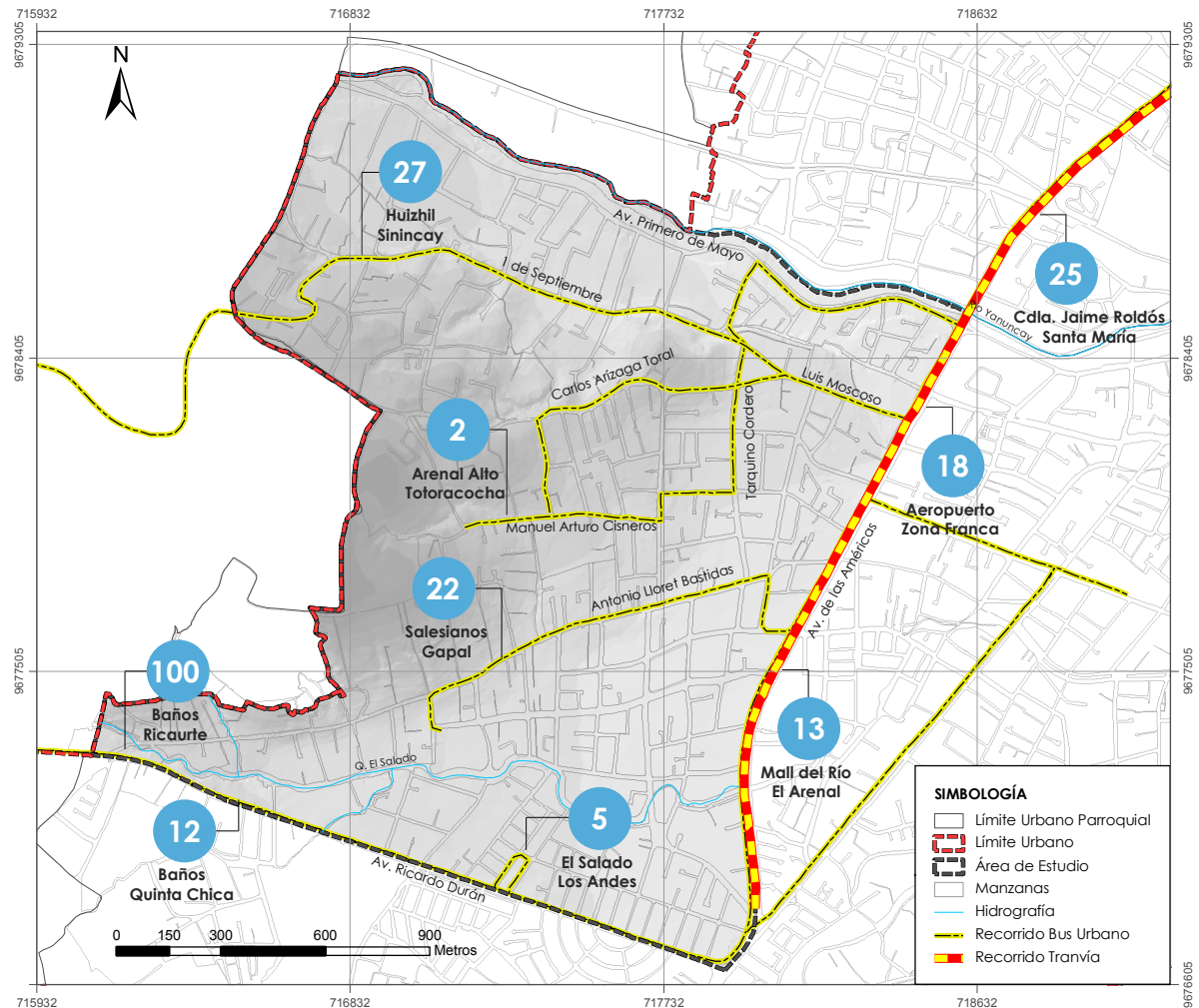
**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Como se observa en el Gráfico N° 2.60. las líneas de buses urbanos: 25, 18, 13, 12, 100 y 5 realizan su recorrido bordeando el área de estudio por la Av. de las Américas y la Av. Ricardo Durán, mientras que las líneas: 2, 27 y 22, atraviesan al área de estudio por las principales calles colectoras del sector: Antonio Lloret Bastidas, 1 de Septiembre, Carlos Arizaga Toral, Tarquino Cordero y Manuel Arturo Cisneros.

El tranvía de Cuenca inicia su trayectoria en el sector del control sur y transita por la Av. de las Américas, tramo que limita el área de estudio, y finaliza al norte de la ciudad en el sector del parque industrial. Según autoridades del Gobierno Municipal de Cuenca el tranvía se articulará con el sistema de buses urbanos para dar un mejor servicio de movilidad a los habitantes de la ciudad.

Las cooperativas de transporte urbano brindan el servicio a la población a través de un modelo de unidad, "bus tipo" de una capacidad promedio de 80 pasajeros entre sentados y parados, este automotor tiene características estandarizadas bajo la norma EURO II, y la tarifa es de \$ 0,25 en todas las líneas de buses urbanos.



**GRÁFICO N° 2.60.** Recorrido del transporte público en el área de estudio

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





La frecuencia de las unidades varía de acuerdo a la hora, el día y la línea de bus. La línea 2 que cubre la ruta Totoracocha - El Arenal Alto y la línea 25 con la ruta Cda. Jaime Roldós - Santa María, son las que más largos intervalos presenta de 12 minutos y de 13 minutos respectivamente. Los fines de semana la frecuencia de recorrido oscila entre 7 y 20 minutos dependiendo de cada línea de bus. Ver Cuadro N° 2.35. y Gráfico N° 2.61.

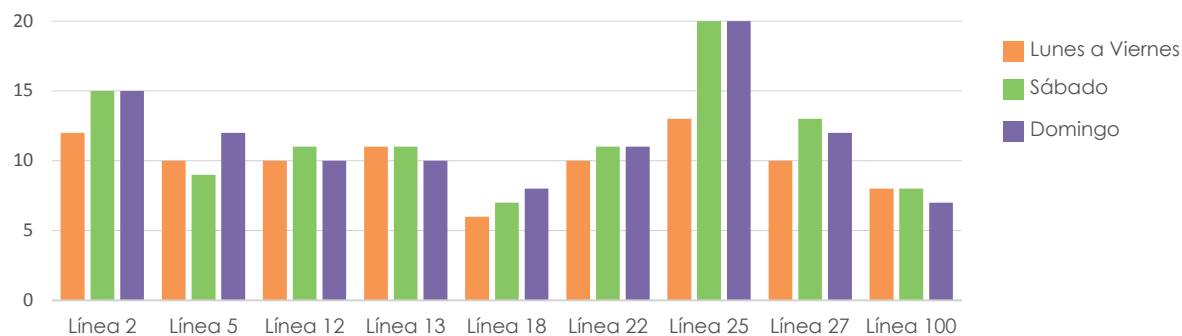
Las líneas de buses de lunes a viernes inician su recorrido entre las 5h20 y 6h08 y finalizan su trayectoria entre las 19h05 y 22h15. Los fines de semana inician su recorrido desde las 5h40 y lo finalizan a las 20h16.

LÍNEA	FRECUENCIA (minutos)			HORARIO RECORRIDO	
	LUNES A VIERNES	SÁBADO	DOMINGO	LUNES A VIERNES	FIN DE SEMANA
2	12	15	15	6h05 - 19h20	6h15 - 15h40
5	10	9	12	6h02 - 21h45	6h10 - 18h30
12	10	11	10	5h40 - 22h05	6h00 - 19h38
13	11	11	10	6h08 - 21h40	6h08 - 19h15
18	6	7	8	5h39 - 21h50	5h40 - 20h16
22	10	11	11	5h50 - 22h05	6h07 - 19h51
25	13	20	20	6h05 - 19h05	6h20 - 18h00
27	10	13	12	5h52 - 22h15	5h50 - 18h45
100	8	8	7	5h20 - 21h57	5h40 - 20h00

**CUADRO N° 2.35.** Líneas de buses según frecuencia y horarios

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.61.** Frecuencia de servicio de transporte público.

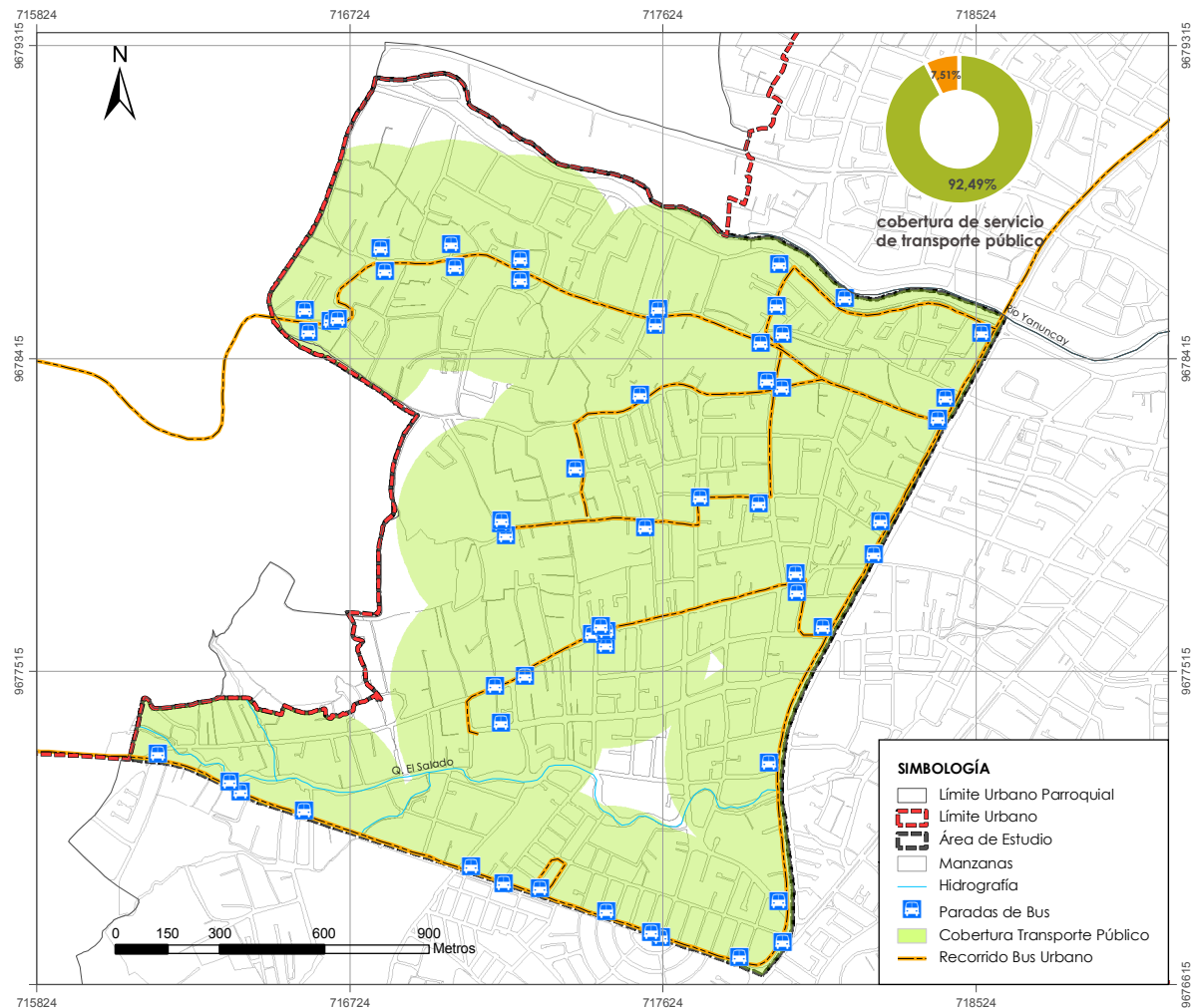
**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.2.7. Cobertura Espacial

En el sector de Misicata existen 57 paradas de bus distribuidas por las vías en donde los buses urbanos realizan sus recorridos. Para determinar la cobertura del sistema de transporte público se establece un radio de 300 metros desde las paradas de bus, según al criterio establecido en el indicador de “proximidad a paradas de transporte público”<sup>18</sup>, de esta forma se determinará la facilidad de acceso de los habitantes de los conjuntos habitacionales al transporte público.

El área de estudio tiene una superficie de 326,6 Ha., el servicio de transporte público alcanza una cobertura de 302,07 Ha. que representa el 92,49%, del territorio. El sector Noroeste en la Av. Primero de Mayo, la zona de la quebrada del Salado al Sur y al Oeste cerca del límite urbano y del área de estudio, corresponden al 7,51% de áreas que no tienen cobertura del servicio de transporte público. Ver Gráfico N° 2.62.



**GRÁFICO N° 2.62.** Cobertura de servicio de transporte público.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

<sup>18</sup> Este indicador mide el porcentaje de población que puede encontrar una parada de transporte público cerca de su lugar de residencia. (CAT-MED, 2016)



### 2.6.2.8. Relación entre la cobertura espacial y localización de los conjuntos habitacionales

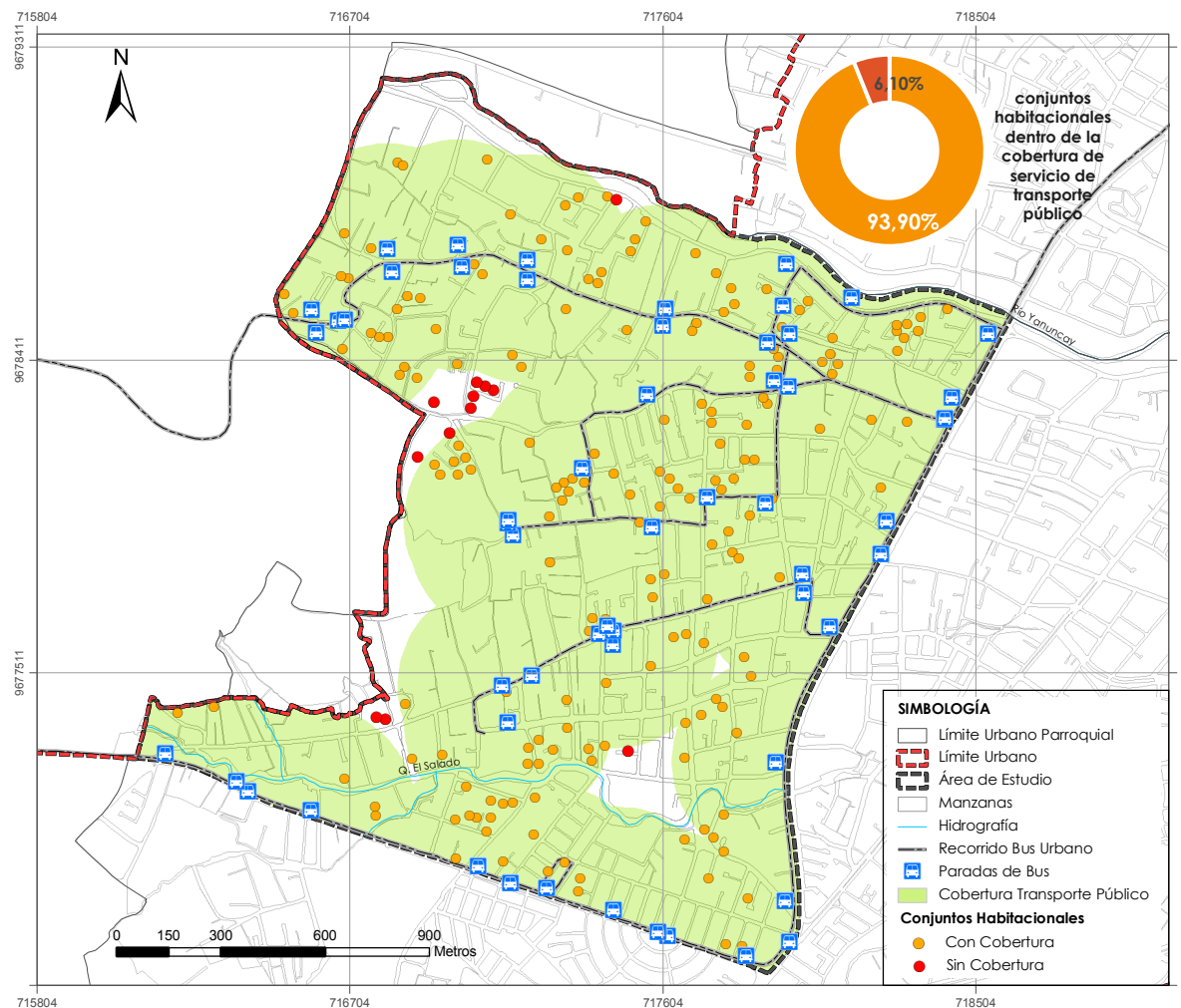
Existen 12 conjuntos habitacionales con 96 viviendas que no están dentro de la cobertura de transporte público en el área de estudio, correspondiendo al 6,10% del total de proyectos. Los habitantes de los conjuntos tendrán que desplazarse más de 300 metros para acceder a este servicio. Ver Cuadro N° 2.36. y Gráfico N° 2.63.

CONJUNTO HABITACIONAL	N° VIVIENDAS
Condominio Mallorca	18
Condominio Cárdenas Pintado	2
Condominio El Edén	16
Condominio Misicata Alto II	8
Condominio Soul Home 9	3
Condominio Héctor Manuel Montalván	4
Condominio Mutualista Pichincha	29
Condominio S/N	5
Condominio Bolívar Pinos Encalada	4
Condominio Juan Carlos I	2
Condominio Jenny García Pinos	3
Condominio Carpio Cordero	2
<b>TOTAL</b>	<b>96</b>

**CUADRO N° 2.36.** Conjuntos Habitacionales sin cobertura de servicio de transporte público.

**Fuente:** Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.63.** Conjuntos Habitacionales con cobertura de servicio de transporte público.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca. Ficha de Conjuntos Habitacionales. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 2.6.3. Equipamientos

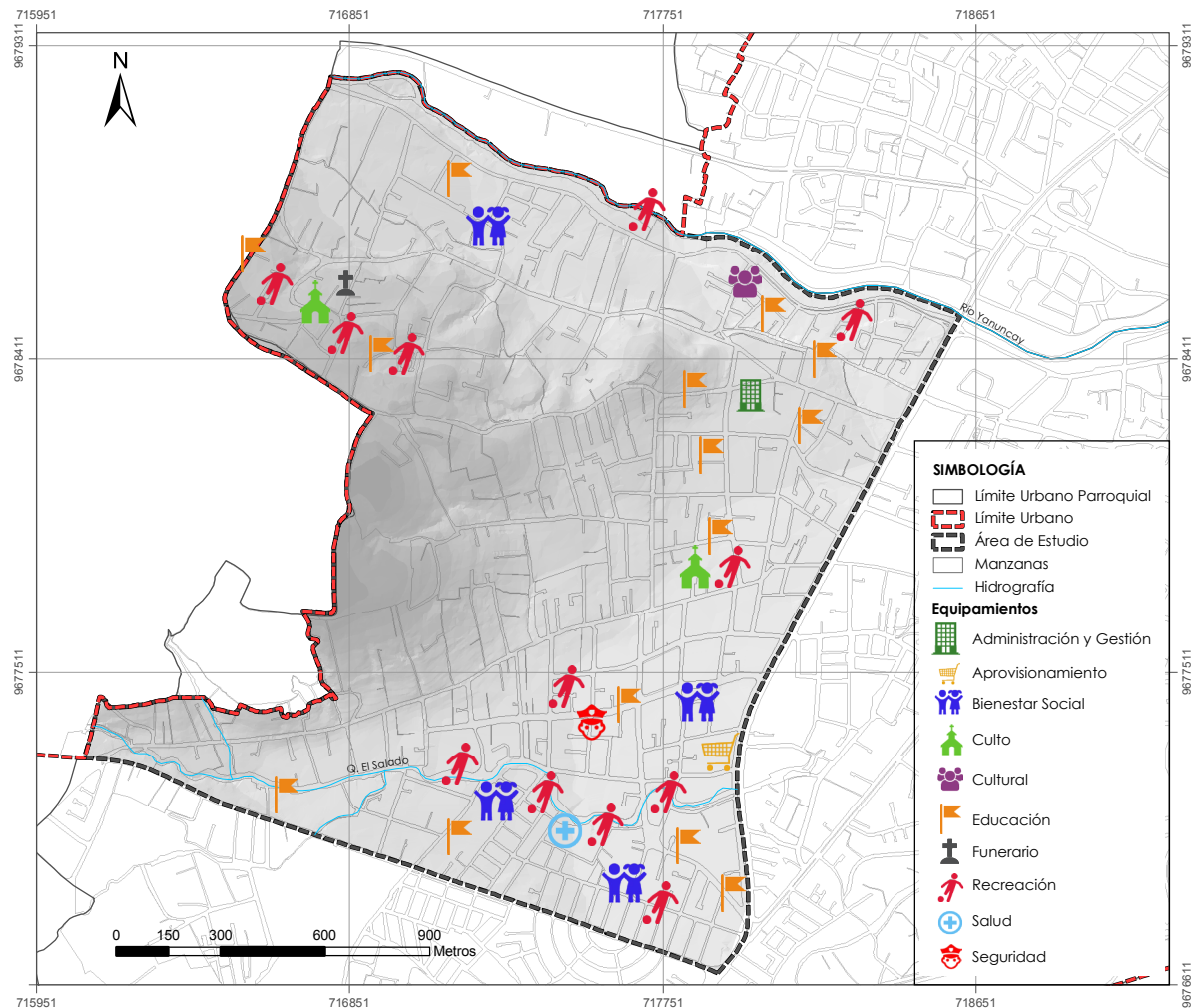
Los equipamientos son todas aquellas edificaciones, espacios, instalaciones o dotaciones que generan bienes y servicios con el objetivo principal de satisfacer las necesidades de la población. Permiten desarrollar las actividades diarias de la comunidad, ayudando además a mejorar la calidad de vida de las personas y brindando beneficios ya sea en el ámbito de salud, recreación, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte, administración pública, entre otros.

Los equipamientos pueden ser de carácter público o privado de acuerdo a las instituciones o entidades que los provean, ya sea el gobierno nacional, gobierno provincial, gobierno local o instituciones privadas.

En el área de estudio existen 39 equipamientos de alcance urbano menor o local<sup>19</sup> y urbano mayor<sup>20</sup>, estas instalaciones están relacionadas con: aprovisionamiento, bienestar social, administración y gestión, culto, funerario, cultural, educación, recreación, salud y seguridad. Ver Gráfico N° 2.64. y Cuadro N° 2.37.

<sup>19</sup> Equipamiento menor o local: Son aquellas instalaciones que tienen como cobertura de trabajo una parte de la ciudad. (Pauta, 2009)

<sup>20</sup> Equipamiento urbano mayor: Son todas las instalaciones que tienen una cobertura para toda una ciudad o que rebasan los límites provinciales, regionales y del país. (Pauta, 2009)



**GRÁFICO N° 2.64.** Ubicación de equipamientos en el área de estudio.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



Equipamiento	Número	Jerarquía
Recreación	1	Urbano Mayor
Administración y Gestión	1	Urbano Menor
Aprovisionamiento	1	
Bienestar Social	5	
Culto	2	
Cultural	1	
Educación	14	
Funerario	1	
Recreación	11	
Salud	1	
Seguridad	1	
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	

**CUADRO N° 2.37.** Equipamientos por tipo y según jerarquía.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.3.1. Equipamiento urbano mayor

En el área de estudio se encuentra el Parque Lineal del río Yanuncay, donde se desarrollan actividades deportivas y de ocio, el espacio cuenta con juegos infantiles, vegetación y caminerías que bordean el río Yanuncay, este lugar permite que la zona goce de buenas condiciones paisajísticas ya que el espacio ha conservado sus características naturales. El parque lineal pertenece a la clasificación de equipamientos tipo recreativo, además tiene una cobertura del sector y de toda la ciudad. Ver Fotografía N° 2.22.



**FOTOGRAFÍA N° 2.22.** Parque lineal del río Yanuncay.

**Fuente:** Grupo de Tesis.

### 2.6.3.2. Equipamiento urbano menor o local

El sector de Misicata cuenta con un centro comercial privado, Super Stock, donde se comercializan productos para el consumo diario. Ver Fotografía N° 2.23. En cuanto al equipamiento de administración y gestión, en el sector se localizan las oficinas administrativas de la Empresa Pública Municipal de Movilidad de Cuenca, EMOV EP.

Existen cinco equipamientos de bienestar social, las guarderías o centros de desarrollo inicial (CDI) los cuales atienden a niños desde los 3 meses hasta 4 años de edad del sector de Misicata. Con respecto al equipamiento cultural, en el sector existe una casa comunal cerca de la Av. Primero de Mayo.

Dentro del sector se emplazan dos equipamientos de culto la iglesia Santa Marianita del Arenal y la de Misicata cada una con su respectiva casa comunal que es parte del templo, a estos equipamientos concurren personas que habitan cerca de los mismos, además cerca de la iglesia de Misicata se localiza un equipamiento funerario, el cementerio.

El área de estudio cuenta con 14 equipamientos educativos, entre ellos están escuelas y colegios; estos establecimientos dan servicio a los habitantes que viven cerca de dichas instituciones, sin embargo existen centros educativos de mayor alcance que brindan servicio a población que reside en otros sectores de la ciudad. Ver Fotografía N° 2.24.

Existen once equipamientos de recreación: parques, canchas y una plaza, según el POUC (2014) estas infraestructuras no proporcionan cobertura total al sector de Misicata, ya que la superficie de los mismos es reducida. Ver Fotografía N° 2.25.

En Misicata existe un equipamiento de seguridad, la Unidad de Policía Comunitaria - UPC, que da servicio de vigilancia policial al área de estudio. En lo concerniente a equipamientos de salud, en el sector se emplaza un centro de salud tipo C, "Carlos Elizalde", al que acuden en gran parte habitantes del sector sur de la ciudad.



**FOTOGRAFÍA N° 2.23.** Centro Comercial Super Stock.  
**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.25.** Parque Vicente Mideros.  
**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.24.** Unidad Educativa Ciudad de Cuenca.  
**Fuente:** Grupo de Tesis.

### 2.6.3.3. Relación entre conjuntos habitacionales y tipo de equipamientos

Una de las estrategias que los promotores inmobiliarios utilizan para promocionar la venta de sus proyectos, es la proximidad a equipamientos, logrando una ventaja adicional con repercusiones económicas positivas para el mercado inmobiliario.

Para definir la cercanía entre conjuntos habitacionales y equipamientos de la zona, se aplica la herramienta de arcgis llamada "Near" que permite calcular la distancia entre los elementos determinados.

Como se identifica en el Cuadro N° 2.38. y Gráfico N° 2.65., en el área de Misicata el 47,72% de los conjuntos habitacionales se ubica próximo a establecimientos educativos, seguido del 36,04% correspondiente a equipamientos recreativos y con menor incidencia a los equipamientos de administración y gestión, bienestar social, funerario, culto, cultural, salud y seguridad.

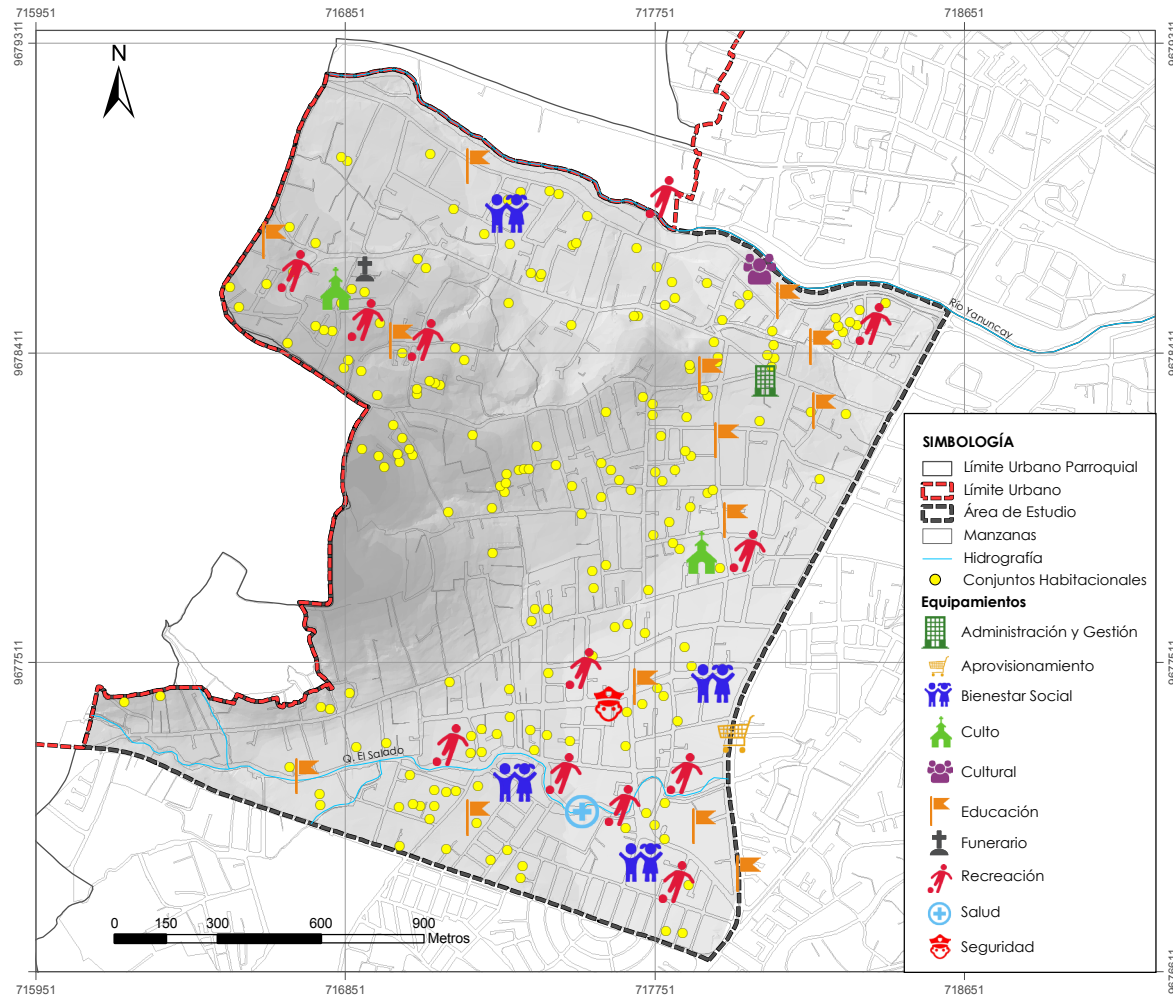
TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONJUNTOS HABITACIONALES	
	N°	%
Administración y Gestión	6	3,05
Bienestar Social	12	6,09
Culto	3	1,52
Cultural	3	1,52
Educación	94	47,72
Funerario	4	2,03
Recreación	71	36,04
Salud	2	1,02
Seguridad	2	1,02
<b>TOTAL</b>	<b>197</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.38.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos según tipo.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





**GRÁFICO N° 2.65.** Conjuntos Habitacionales y equipamientos.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Como se observa en el Gráfico N° 2.60 existen seis conjuntos habitacionales cercanos a las oficinas de la EMOV y tres cercanos a la Iglesia de Misicata. Ver Fotografía N° 2.26.

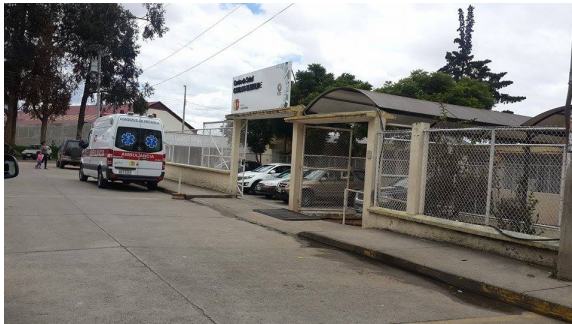
Se localizan tres conjuntos cercanos a la casa comunal junto a la Av. Primero de Mayo y cuatro proyectos de vivienda cercanos al cementerio.



**FOTOGRAFÍA N° 2.26.** EMOV Misicata.

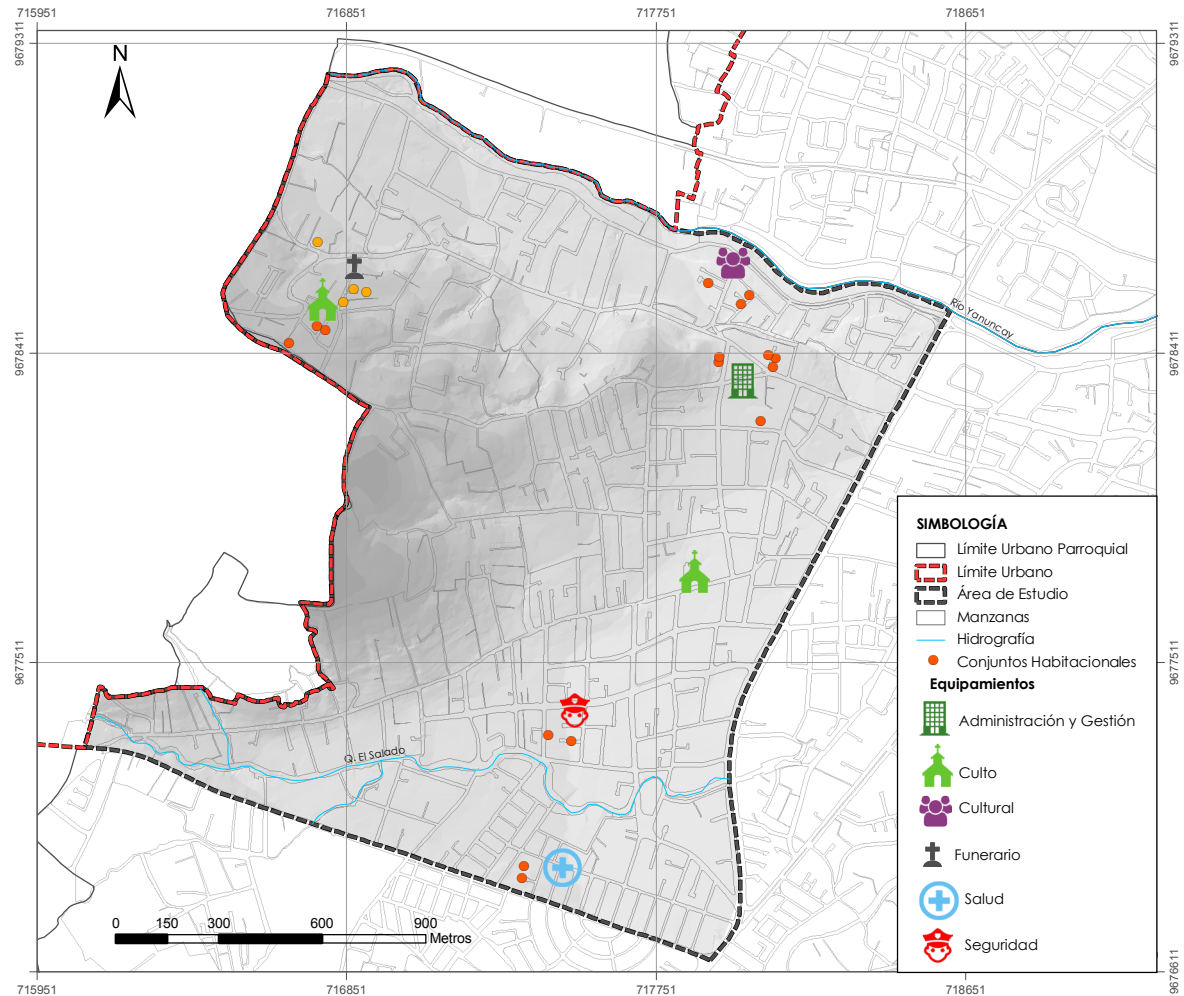
**Fuente:** Grupo de Tesis.

Existen dos conjuntos habitacionales cercanos al Centro de Salud, sin embargo debido a su ubicación este equipamiento da mayor cobertura al sur de la ciudad; cercanos al UPC se identifican únicamente dos actuaciones inmobiliarias, pero la cobertura de este equipamiento es de toda el área de estudio. Ver Fotografía N° 2.27. y Gráfico N° 2.66.



**FOTOGRAFÍA N° 2.27.** Centro de Salud "Carlos Elizalde"

**Fuente:** elmercurio.com.ec, 2015.



**GRÁFICO N° 2.66.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos: Administración y Gestión, Culto Cultural, Salud y Seguridad.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



EQUIPAMIENTO	N° CONJUNTOS HABITACIONALES
CDI Patronato Provincial	4
Fundación Nuestros Niños	1
CDI Creciendo	7
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>

**CUADRO N° 2.39.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos de Bienestar Social.

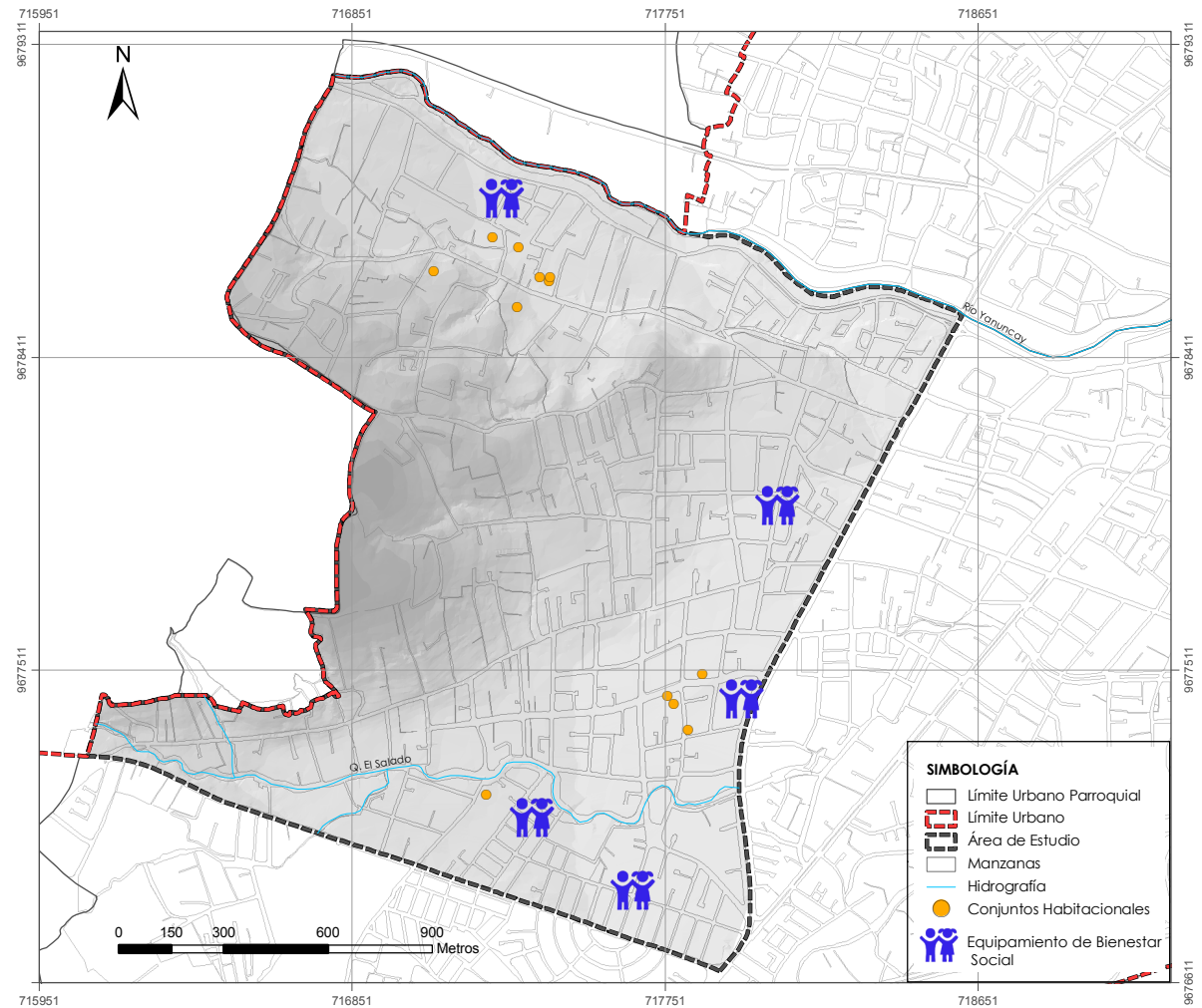
**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.28.** Fundación Nuestros Niños

**Fuente:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.67.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamiento de Bienestar Social.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

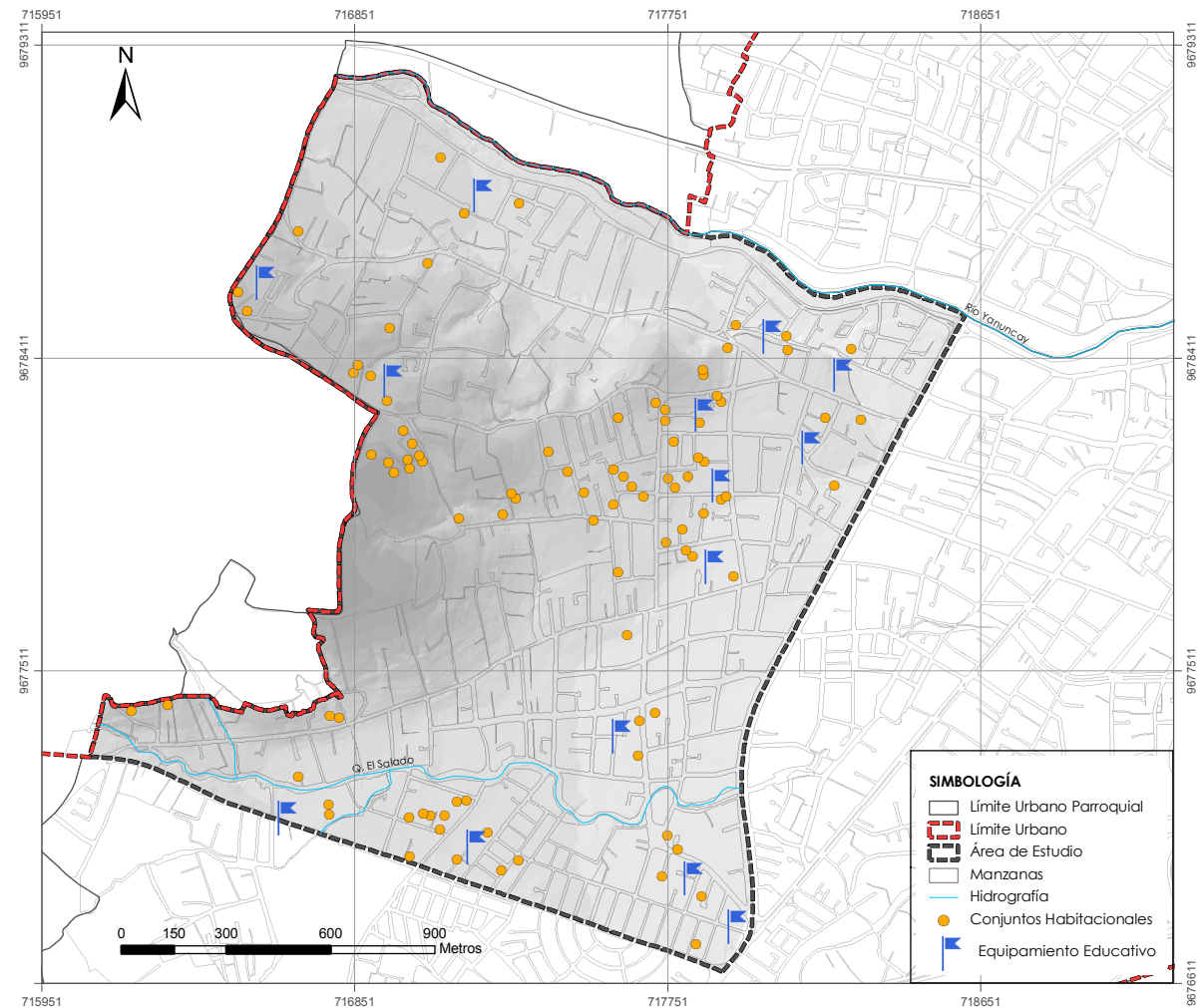


EQUIPAMIENTO	N° CONJUNTOS HABITACIONALES
UE San Juan de Jerusalén	7
Escuela Joel Monroy	3
Centro Fiscal Artesanal Digna Rodríguez	4
UE Ciudad de Cuenca	4
Escuela Fiscal Leoncio Cordero Jaramillo	9
UE Juan Pablo Segundo	1
UE Porvenir	4
UE San Agustín	1
UE Liceo Integral Cuenca	12
Colegio Particular a Distancia Continental	11
Centro Educativo Mito CEDII	13
Escuela Fiscal Otto Arosemena	3
UE CEDEI	18
Colegio República Febres Cordero	4
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>

**CUADRO N° 2.40.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos Educativo.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.68.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamiento Educativo.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





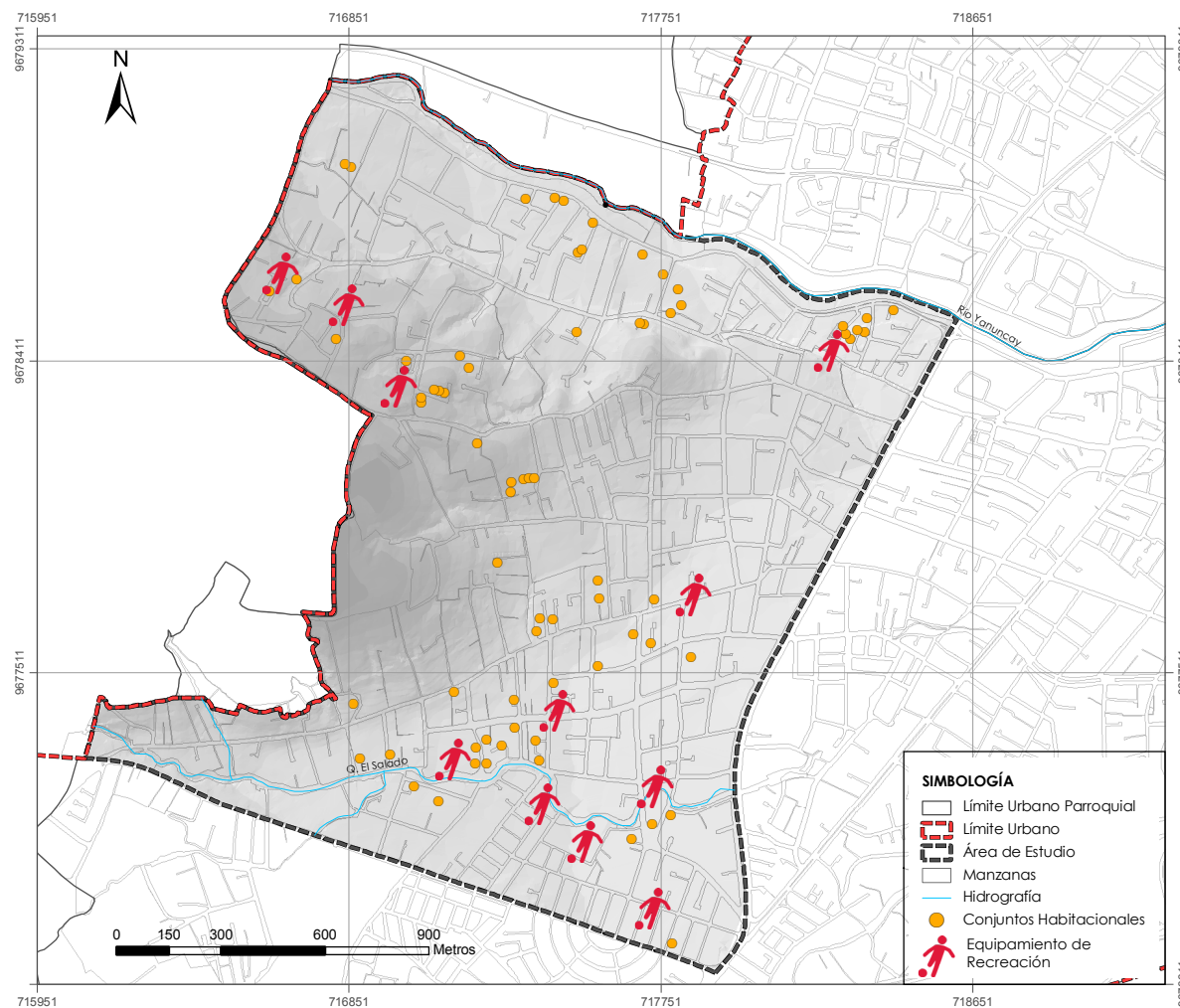
EQUIPAMIENTO	N° CONJUNTOS HABITACIONALES
Parque Lineal río Yanuncay	18
Plaza el Arenal	6
Parque S/N	2
Cancha S/N	2
Parque Bolívar	1
Parque Vicente Mideros	8
Parque S/N	1
Cancha S/N	11
Parque	1
Parque Urbanización Fontana de Misicata	14
Parque Urbanización Los Alamos	2
Parque Urbanización Portón de Sevilla	5
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>

**CUADRO N° 2.41.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamientos de Recreación.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

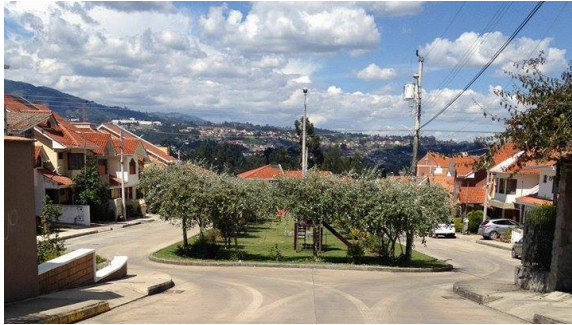
Aunque existen 21 conjuntos habitacionales cercanos a los parques internos de las lotizaciones: Los Alamos, Fontana de Misicata y Portón de Sevilla, únicamente los habitantes de la lotización hacen uso del equipamiento prohibiendo el acceso a los habitantes extraños al mismo. Ver Fotografía N° 2.29 y 2.30. y Gráfico N° 2.69.



**GRÁFICO N° 2.69.** Conjuntos Habitacionales cercanos a equipamiento de Recreación.

**Fuente:** Inventario de equipamientos. Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.29.** Parque de la Urbanización "Los Alamos".  
**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.30.** Parque Simón Bolívar.  
**Fuente:** Grupo de Tesis.

La localización de equipamientos importantes cercanos al área de estudio es una particularidad para que los proyectos inmobiliarios hayan tomado fuerza en Misicata. Ver Fotografía N° 2.31. y 2.32.

La Unidad Educativa Borja, Coralcentro, Supermaxi Don Bosco, Gasolinera Control Sur y Gasolinera El Arenal son equipamientos catalogados como centros atractores urbanos o territoriales<sup>21</sup> como se observa en el Gráfico N° 2.70., donde los promotores inmobiliarios ofertan los proyectos de vivienda asegurando que los domicilios están totalmente abastecidos y de esta forma adquieren un beneficio adicional justificando el costo de la vivienda en esa zona.

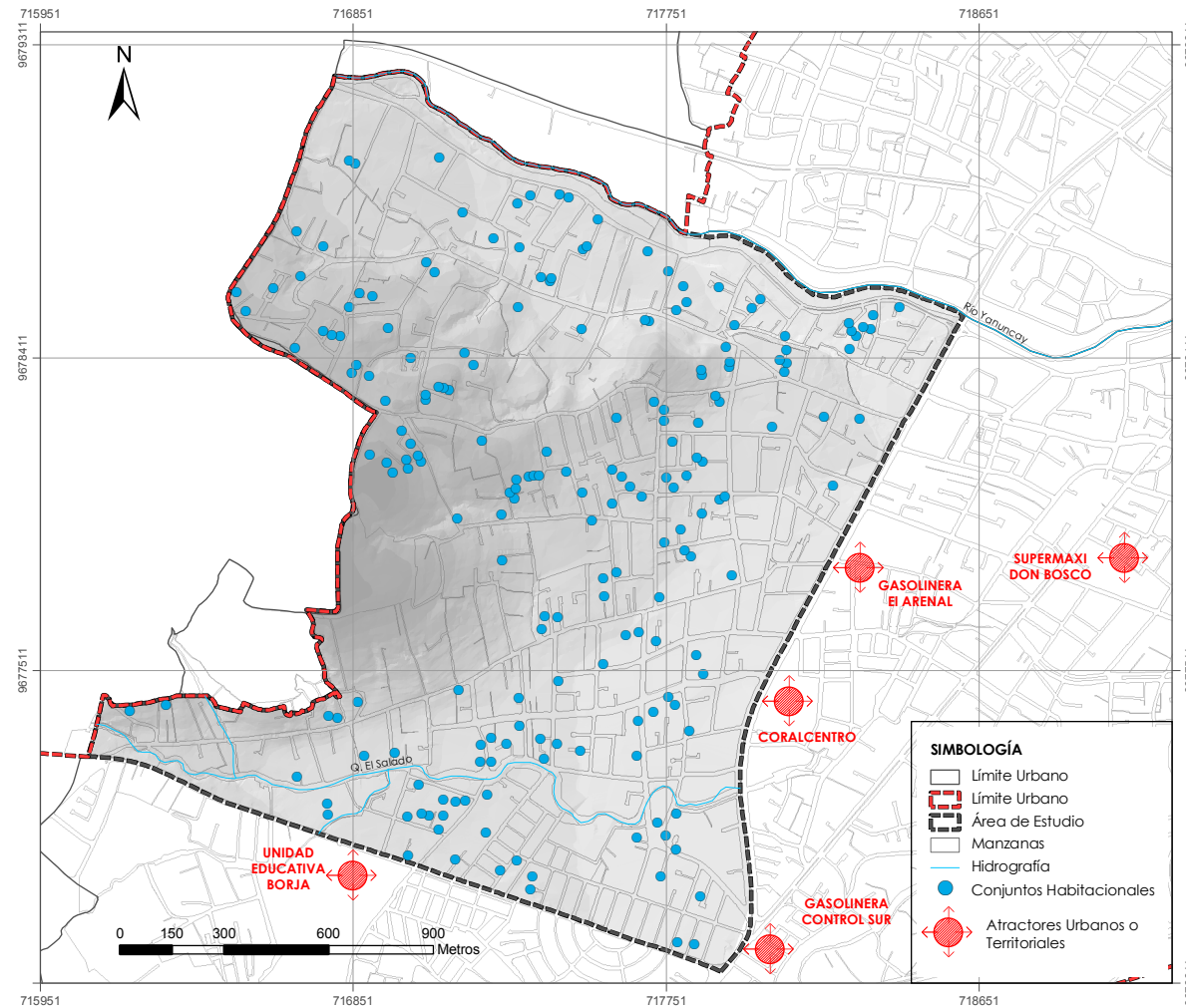
<sup>21</sup> Atraen flujos desde toda la ciudad, o desde fuera de la unidad funcional, gran parte de los flujos generados dependen del vehículo motorizado. Estos atractores son generalmente equipamientos y servicios como hospitales, centros educativos de jerarquía mayor (universidades, unidades educativas), juzgados, centros comerciales, instituciones de administración y gestión (Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca, 2015).



**FOTOGRAFÍA N° 2.31.** Supermaxi Don Bosco.  
**Fuente:** Grupo de Tesis.



**FOTOGRAFÍA N° 2.32.** Coralcentro  
**Fuente:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.70.** Atractores urbanos o territoriales.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.

## 2.6.4. Uso de Suelo

El uso de suelo se refiere a la ocupación de una superficie en función de su capacidad productiva o de sus actores ocupantes, es decir, de manera concreta al hablar de uso de suelo se está tratando de cualquier actividad desarrollada sobre el mismo, soportando las malas o buenas intervenciones que se den en él.

Es un componente importante dentro del estudio de la estructura urbana, debido a que es aquí donde se puede determinar cómo está siendo usado el territorio, cuáles son los usos principales compatibles e incompatibles, y cómo estos influyen en la vida cotidiana de la población, ó viceversa, ya que una intervención no acorde a lo permitido podría generar conflictos.

### 2.6.4.1. Evolución del uso de suelo en el área de estudio a través de los años

Para el desarrollo del tema de uso de suelo se ha considerado dos escalas, la primera se analiza en un rango mayor de cobertura del suelo, con el propósito de identificar la evolución a través de los años de los grandes usos en el área de estudio, principalmente de la variación en la ocupación urbana que ayude a entender la expansión física de la zona.

Los usos se agrupan en cinco categorías: áreas de cultivo, pastizales, bosque (vegetación leñosa), tierras abandonadas, degradadas o infértiles para cultivar y áreas residenciales.

Según el Cuadro N° 2.42. los usos de suelo que han experimentado los cambios más drásticos corresponden a las áreas de cultivo, disminuyendo de

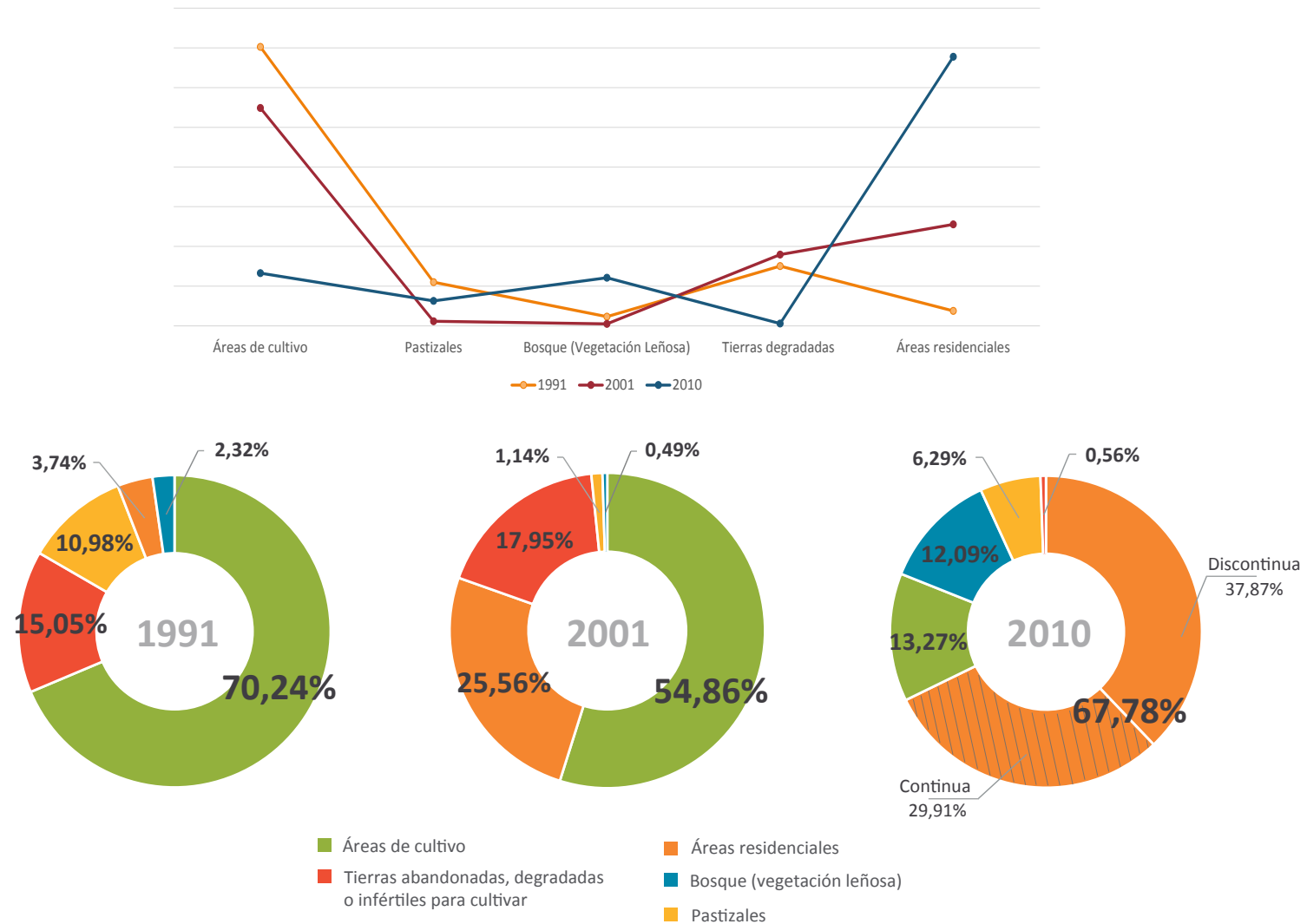
70,24% en 1991 a 13,27% en 2010, por el contrario las zonas residenciales incrementan su ocupación del 3,74% en 1991 al 25,56% en 2001 y el 67,78% del territorio en 2010, demostrando con claridad la pérdida del espacio agrícola para dar paso a la urbanización del sector, es decir, un evidente consumo del suelo para la construcción. Ver Gráfico N° 2.71.

USOS DE SUELO	AÑO					
	1991		2001		2010	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Áreas de cultivo	223,9	70,24	179,2	54,86	42,87	13,27
Pastizales	34,99	10,98	3,72	1,14	20,33	6,29
Bosque (Vegetación Leñosa)	7,39	2,32	1,59	0,49	39,05	12,09
Tierras abandonadas, degradadas o tierras infértiles para cultivar	47,98	15,05	58,62	17,95	1,82	0,56
Áreas residenciales	11,91	3,74	83,49	25,56	218,91	67,78

**CUADRO N° 2.42.** Evolución de los usos de suelo en el área de estudio por año censal.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2015

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.71.** Evolución de los usos de suelo en el área de estudio por año censal.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2015

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



#### 2.6.4.2. Análisis del uso de suelo actual en el área de estudio

Entender la dinámica urbana que caracteriza un lugar, implica la necesidad de identificar como se percibe el territorio en términos de su conformación presente. Para un análisis a mayor detalle la escala disminuye, entendiéndose por uso de suelo al asignado a los predios e inmuebles en relación con las actividades humanas que se desarrollan en ellos, en conformidad a las zonas en las que se ubican. (Pauta, 2009)

#### Clasificación de los Usos de Suelo

En términos generales, los usos de suelo se clasifican en cuatro tipos<sup>22</sup>:

- **Uso de Suelo Principal**

Aquel que denota la actividad primordial o fundamental en un determinado territorio.

- **Usos de Suelo Complementarios**

Aquellos necesarios para el normal desenvolvimiento de las actividades que supone el uso principal.

<sup>22</sup> Pauta, Fernando & Zúñiga, Marcelo. "Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca", 1998.

- **Usos Compatibles**

Aquellos usos cuyos impactos ambientales no afectan o alteran de forma negativa y significativa el desarrollo de las actividades predominantes y complementarias.

- **Usos Incompatibles**

Aquellos que por su impacto negativo no puede desarrollarse ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios o compatibles entre sí, en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan.

En el caso del área de estudio, 10 de los 11 sectores de planeamiento que la conforman, O-18, O-18 A, O-18 B, O-18 C, O-18 D, O-18 E, O-18 F, O-18 G, O-19, O-21, tienen asignado como uso principal la vivienda, según las Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano (2003).

Entre los usos de suelo complementarios en estos sectores están los equipamientos comunitarios, comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los servicios personales y afines a la vivienda; como usos compatibles: repuestos y accesorios automotrices, maquinaria liviana, materiales de construcción, servicios financieros, de transporte y

comunicaciones, producción artesanal y manufactura de bienes, entre otros.

En el eje urbano conformado por los predios con frente a la Av. de las Américas en los sectores O-19, O-20 y O-21, el uso de suelo principal asignado a más de la vivienda, es el comercio y los servicios generales.

Según la información recopilada sobre los usos de suelo en el área de estudio, se registra que en los sectores de planeamiento mencionados donde el uso principal es la vivienda, comercio y servicios generales, no existe infracciones por actividades incompatibles, existe cumplimiento de la normativa.

El sector O-20 es el único al que corresponde los servicios industriales e industria de mediano impacto (tipo A) como uso principal de suelo, en general se refiere a pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.

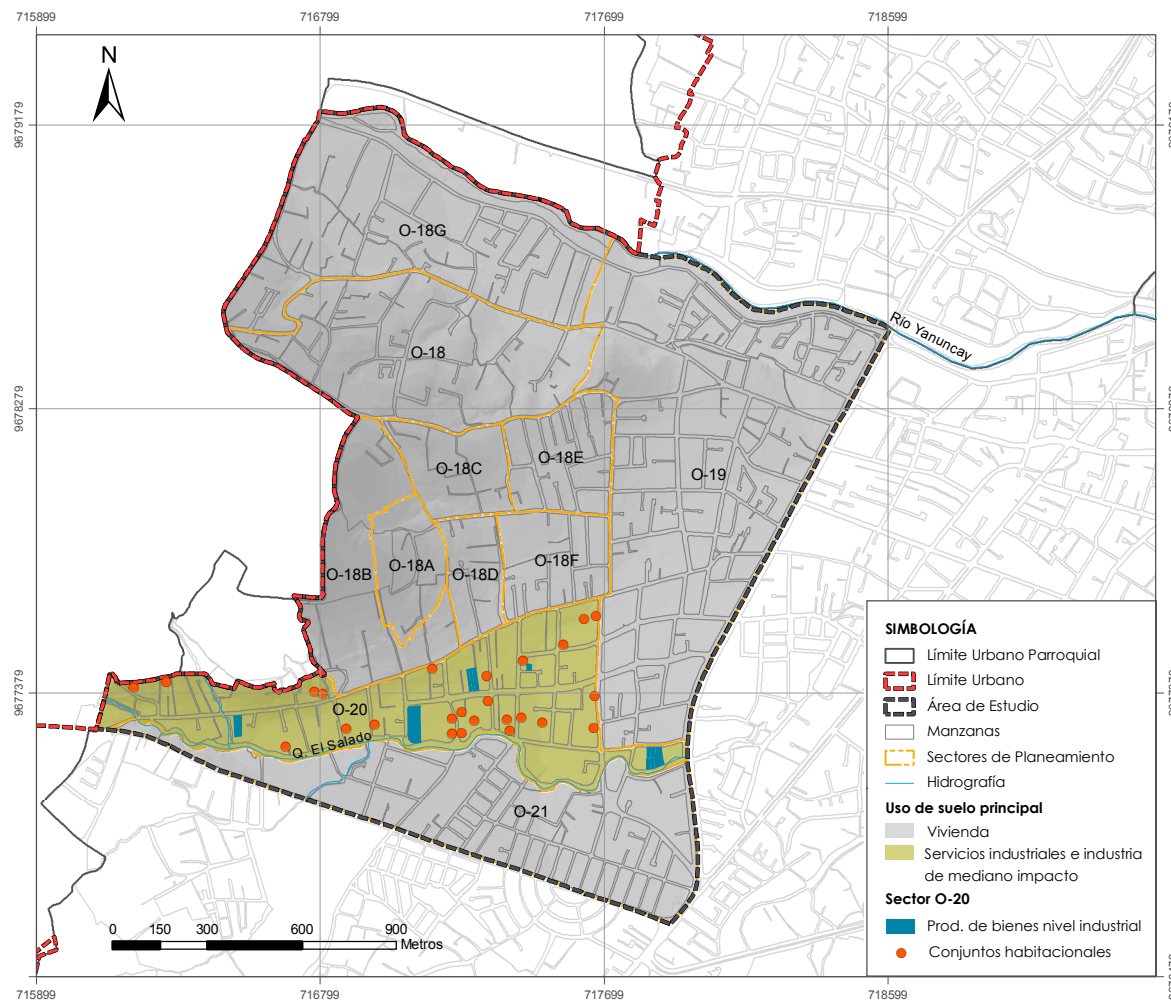
Los usos compatibles en este sector son el comercio ocasional de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, servicios de transporte y comunicaciones, entre otros; la vivienda unifamiliar se considera compatible en cuerpos ciertos de terreno o en lotes resultantes de subdivisiones, en uno y otro caso, de superficies no menores a 350 m<sup>2</sup>.





En el sector O-20 se identifican 25 proyectos habitacionales que incumplen con la normativa en cuanto a uso de suelo, representan el 12,69% del total de actuaciones inmobiliarias, de los cuales 17 son conjuntos abiertos y ocho corresponden a conjuntos cerrados, el número de unidades de vivienda de estos proyectos está entre dos y hasta 20 residencias. Ver Gráfico N° 2.72.

Estos proyectos fueron construidos entre el año 2005 y 2015, demostrando por un lado lo permisible del sector regulador, al consentir el desarrollo de proyectos de vivienda, incluso de gran magnitud cuando únicamente se establece vivienda unifamiliar; y a su vez resalta la necesidad de actualizar y modificar la ordenanza vigente sobre el uso y ocupación del suelo en algunos sectores de la ciudad.



**GRÁFICO N° 2.72.** Conjuntos habitacionales emplazados en el sector O-20 con uso principal servicios industriales.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

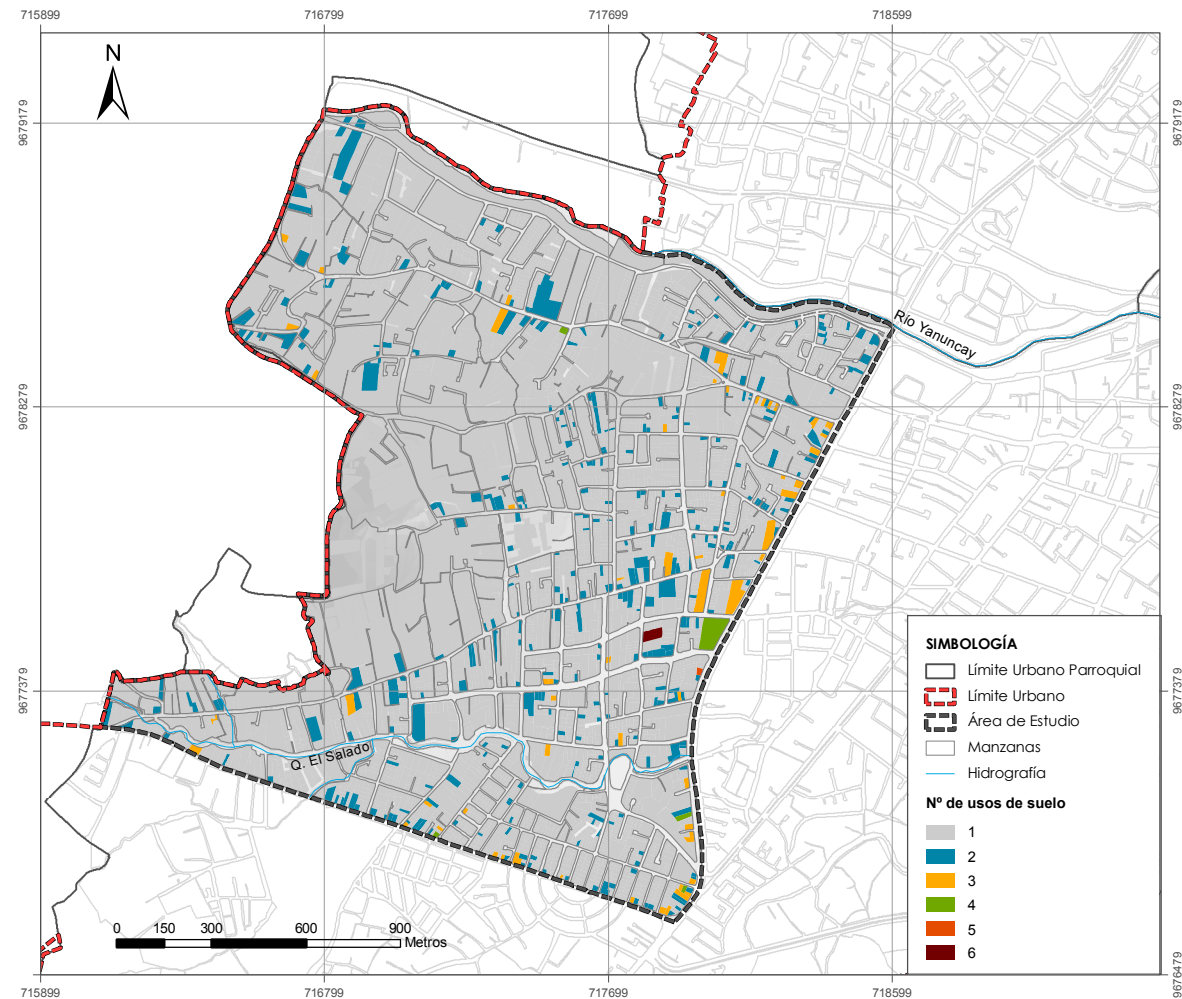
Por otra parte, en el sentido de saturación de usos, a nivel de predio existen varios en los cuales se desarrolla más de una actividad, en el área de estudio se identifican predios o inmuebles que presentan entre uno y seis usos; de los 5248 predios el 92,23% presenta un uso único, con dos y tres usos se registran el 6,49% y 1,14% respectivamente, los predios con más de cuatro usos representan un porcentaje mínimo, es decir, no existe mayor saturación en cuanto al número de usos por predio. Ver Cuadro N° 2.43. y Gráfico N° 2.73.

N° USOS	PREDIOS	
	N°	%
1	4840	92,23
2	341	6,49
3	60	1,14
4	5	0,10
5	1	0,02
6	1	0,02
<b>TOTAL</b>	<b>5248</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.43.** Predios según número de usos registrados.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.73.** Número de usos de suelo por predio.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 2.6.4.3. Usos de suelo: relación con los Conjuntos Habitacionales

Es necesario analizar la asignación de usos del espacio a diferentes actividades, donde la presencia de nuevas funciones ha producido un cambio sustancial en las modalidades de uso del suelo, así como en el estilo de vida de sus habitantes, con el emplazamiento de conjuntos habitacionales por ejemplo.

Para una mejor comprensión y análisis de la situación actual en el área de estudio sobre los usos urbanos, se considera ocho grupos de Usos de Suelo: producción de bienes, producción de servicios generales, servicios personales y afines a la vivienda, intercambio, equipamiento comunal, vivienda, usos especiales, gestión y administración.

Se encuentra que el uso predominante es la vivienda con el 61,50%, lo que es correspondiente con el uso principal asignado para la mayoría de sectores de planeamiento que conforman la zona; los usos especiales, entre los que destacan lotes vacantes y edificios en construcción alcanzan el 24,35%, es decir, en el área de estudio es notoria la actividad de la construcción, pero aún existe un porcentaje considerable de suelo por ocupar.

La producción de servicios generales y el intercambio representan el 4,21% y 4,75% respectivamente, mientras los servicios personales y afines a la vivienda se presentan en un valor muy bajo, el 0,86%.

Los usos de suelo vinculados a la producción primaria alcanzan el 0,16%, este porcentaje puede resultar menor al que visualmente produce recorrer el área de estudio, debido a que se registra con este uso los predios representativos en tamaño y producción al tratarse de una zona urbana. Ver Cuadro N° 2.44. y Gráfico N° 2.74.

En materia de uso de suelo, este sector urbano presenta un buen nivel de diversidad de actividades humanas, que va más allá de los usos complementarios a la vivienda, particularmente en los predios cercanos a los ejes urbanos y arterias principales de la zona, como la Av. de las Américas, Av. Ricardo Durán, calle Luis Moscoso (vía a Misicata) y calle Antonio LLoret Bastidas (Camino Viejo a Baños).

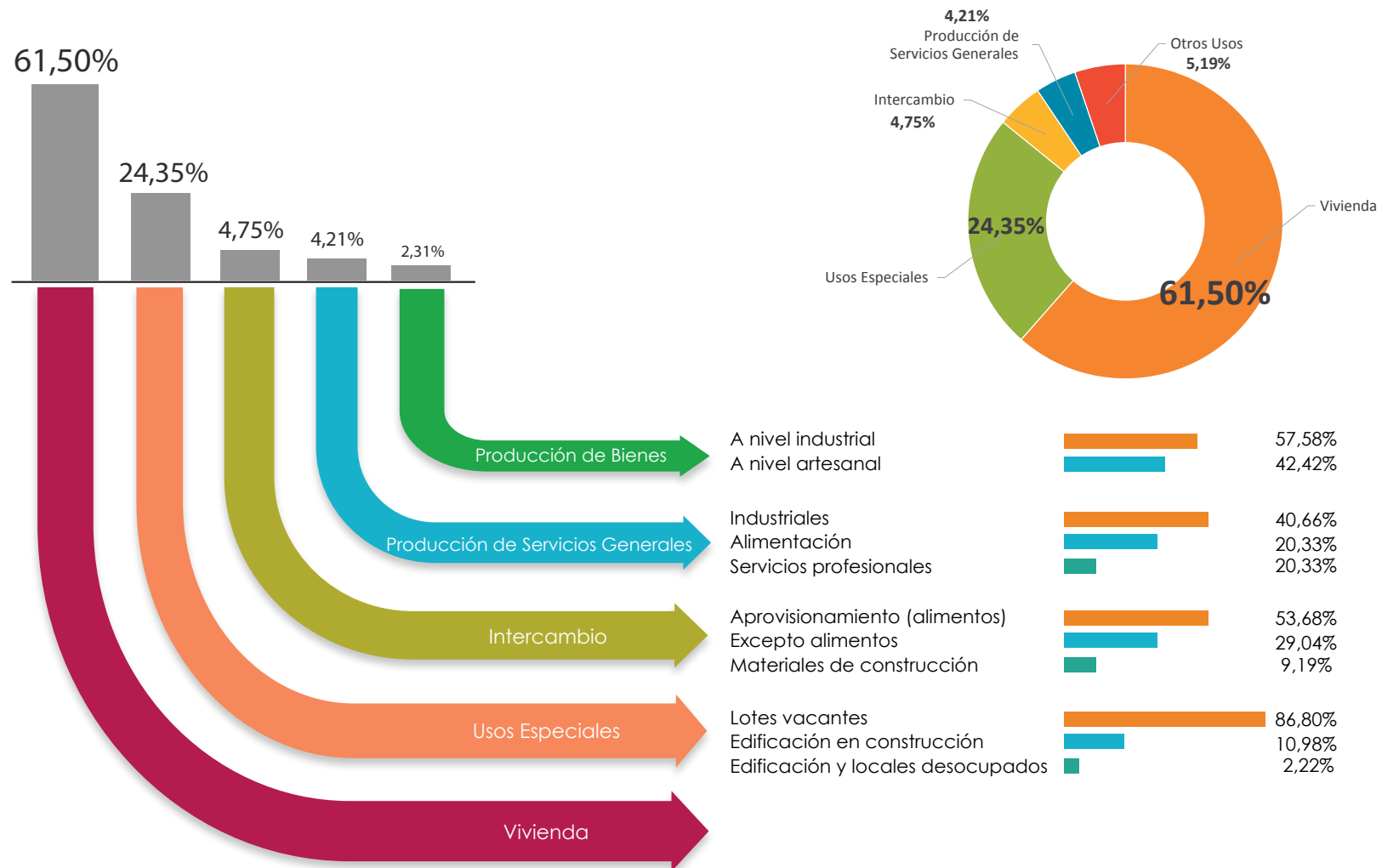
La diversidad de usos, también responde a los estratos socioeconómicos a los cuales pertenece la población residente en el área de estudio, como se determinó con anterioridad se trata en su mayoría de estatus medios y medios altos.

USOS DE SUELO	N°	%
Producción de Bienes	132	2,31
Producción de Servicios Generales	241	4,21
Servicios Personales y Afines a la Vivienda	49	0,86
Intercambio	272	4,75
Equipamiento Comunal	93	1,62
Vivienda	3521	61,50
Usos Especiales	1394	24,35
Gestión y Administración	14	0,24
Vinculados a la Producción Primaria	9	0,16
<b>TOTAL</b>	<b>5725</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO N° 2.44.** Clasificación de los usos de suelo en el área de estudio

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.74.** Clasificación de los usos de suelo en el área de estudio

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### • Producción de Bienes

En este grupo se incluyen los subgrupos: producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, industrias de mediano impacto (tipo A) e industrias de alto impacto (tipo B).

En el área de estudio, de los 132 usos relacionados con la producción de bienes, el 57,58% corresponde a bienes a nivel artesanal, incluye panaderías, carpinterías, ebanisterías, entre otros; a nivel industrial se identifican laboratorios farmacéuticos, imprentas, metal mecánicas, textiles, etc. Ver Cuadro N° 2.45.

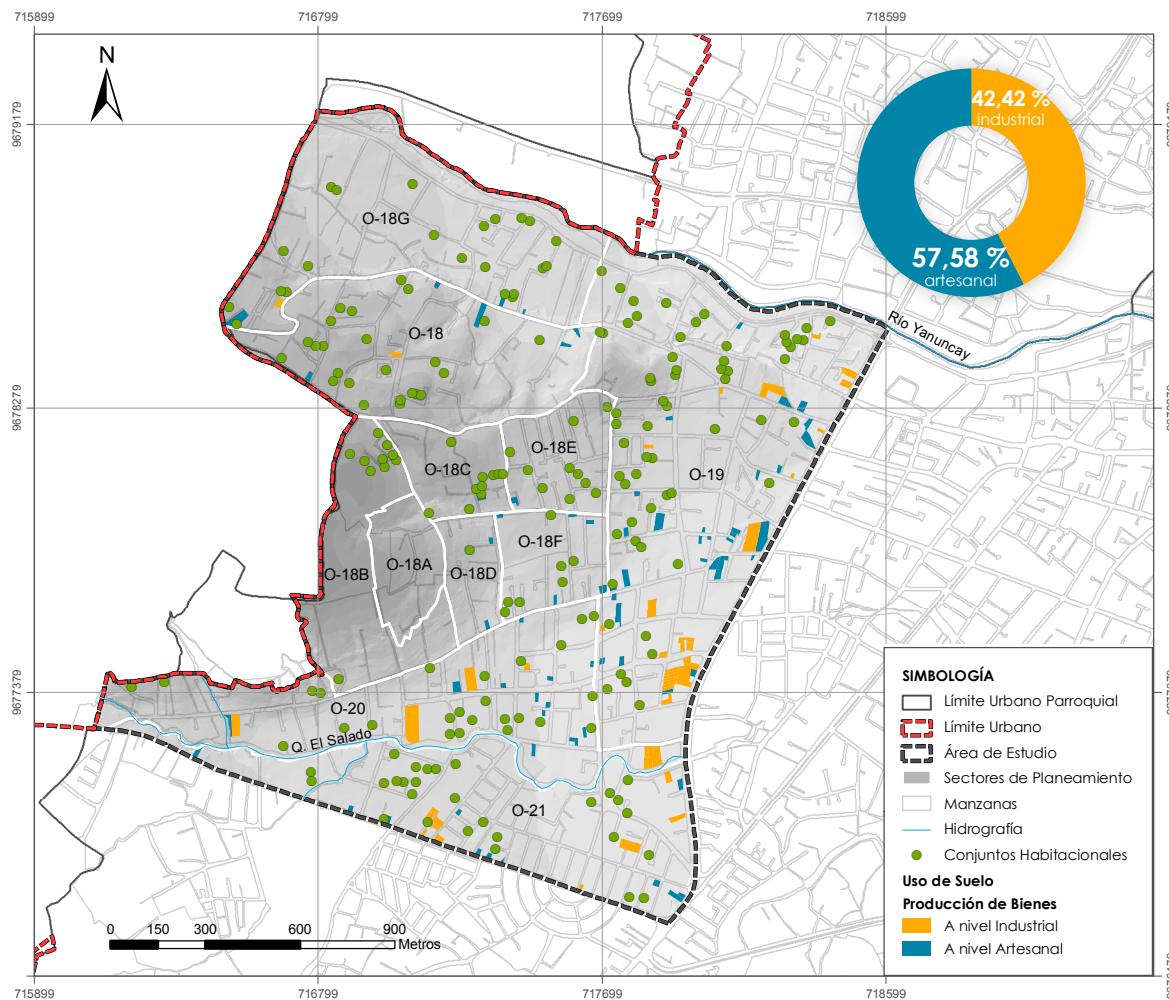
La localización de este grupo de usos responde al eje urbano de la Av. de las Américas y la zona sur del área de estudio. Ver Gráfico N° 2.75.

USO DE SUELO		N°	%
Producción de Bienes	A nivel industrial	56	42,42
	A nivel Artesanal	76	57,58
TOTAL		132	100,00

**CUADRO N° 2.45.** Uso de suelo: producción de bienes

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.75.** Conjuntos habitacionales y uso de suelo: producción de bienes

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### • Producción de Servicios Generales

Se incluyen actividades de seguridad, financieros, industriales, transporte y comunicación, turismo y afines, alimentación, servicios comunales, servicios profesionales y publicidad.

Los usos de suelo relacionados con la producción de servicios generales, predomina en el área de estudio los industriales con el 40,66%, que incluye usos como mecánicas automotrices, lavanderías de ropa y de

USO DE SUELO		Nº	%
Producción de Servicios Generales	Seguridad	2	0,83
	Financieros	6	2,49
	Industriales	98	40,66
	Transporte y comunicaciones	36	14,94
	Alimentación	49	20,33
	Planta eléctrica	1	0,41
	Servicios profesionales	49	20,33
TOTAL		241	100,00

**CUADRO N° 2.46.** Uso de suelo: producción de servicios generales.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

vehículos, entre otros; servicios alimenticios como restaurantes representan el 20,33% y de igual forma los servicios profesionales. Ver Cuadro N° 2.46.

En el Gráfico N° 2.76. se observa que la localización de este grupo de usos, al igual que la producción de bienes, no guarda necesariamente correspondencia con la localización de los conjuntos habitacionales, emplazándose hacia vías principales como la Av. de las Américas y sus cercanías o la Av. Ricardo Durán.

### • Servicios personales y afines a la vivienda

Son usos vinculados estrechamente con la población tanto a nivel de individuos (personal) o conformando grupos familiares u hogares (vivienda).

En el área de estudio los servicios personales y afines a la vivienda, en los que se incluye por ejemplo salones de belleza y consultorios médicos, se concentran cercanos a los ejes viales principales como la Av. de las Américas y la Av. Ricardo Durán, en los sectores O-19 y O-21 en su mayoría, quedando rezagado el resto del territorio al uso de estos servicios, incluidos los conjuntos habitacionales que se emplazan en la zona central y al Norte del área de estudio. Ver Cuadro N° 2.47. y Gráfico N° 2.77.

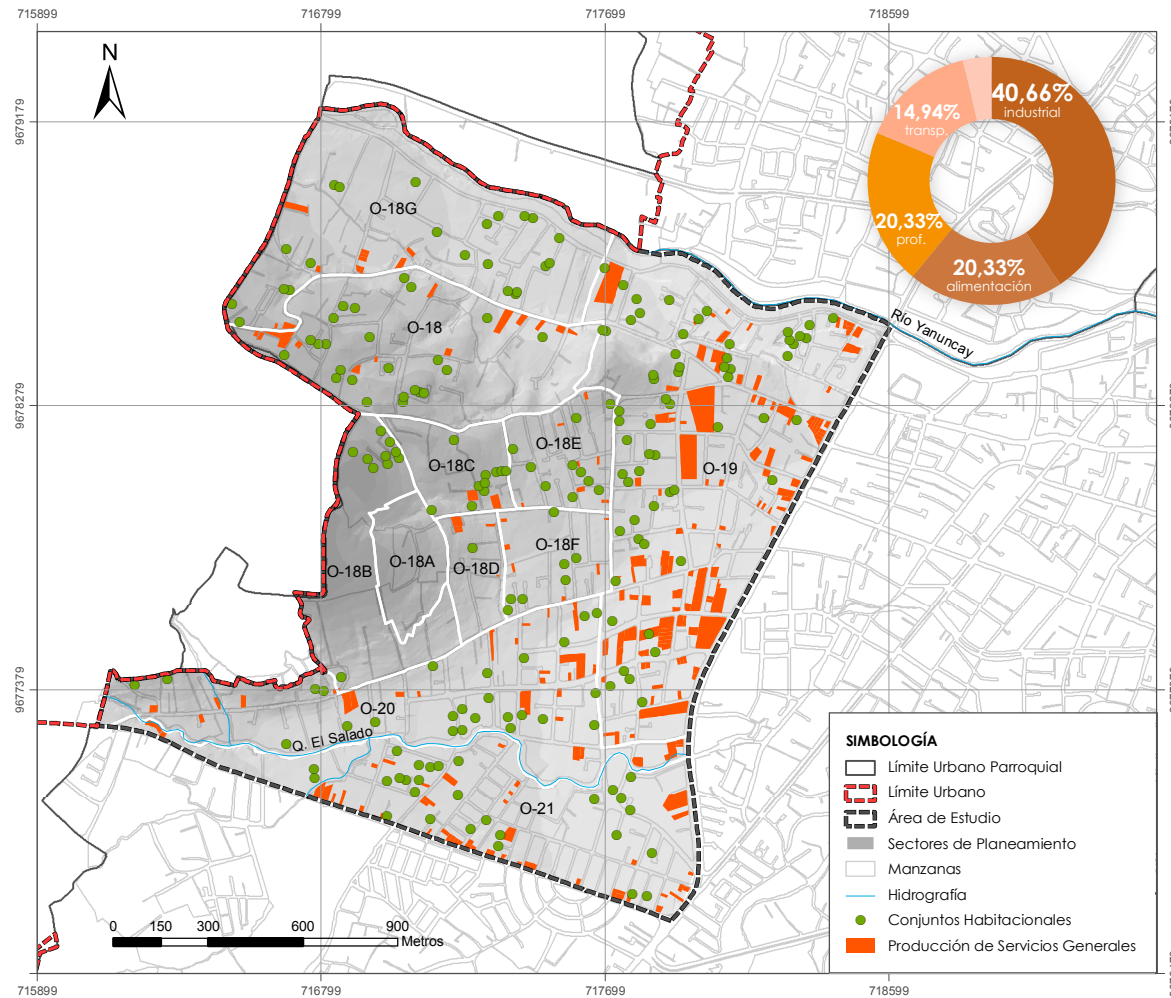
USO DE SUELO		Nº	%
Servicios Personales y Afines a la Vivienda	Reparación y procesamiento	8	16,33
	Personales	34	69,39
	Consultorios médicos	7	14,29
TOTAL		49	100,00

**CUADRO N° 2.47.** Uso de suelo: servicios personales y afines a la vivienda

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

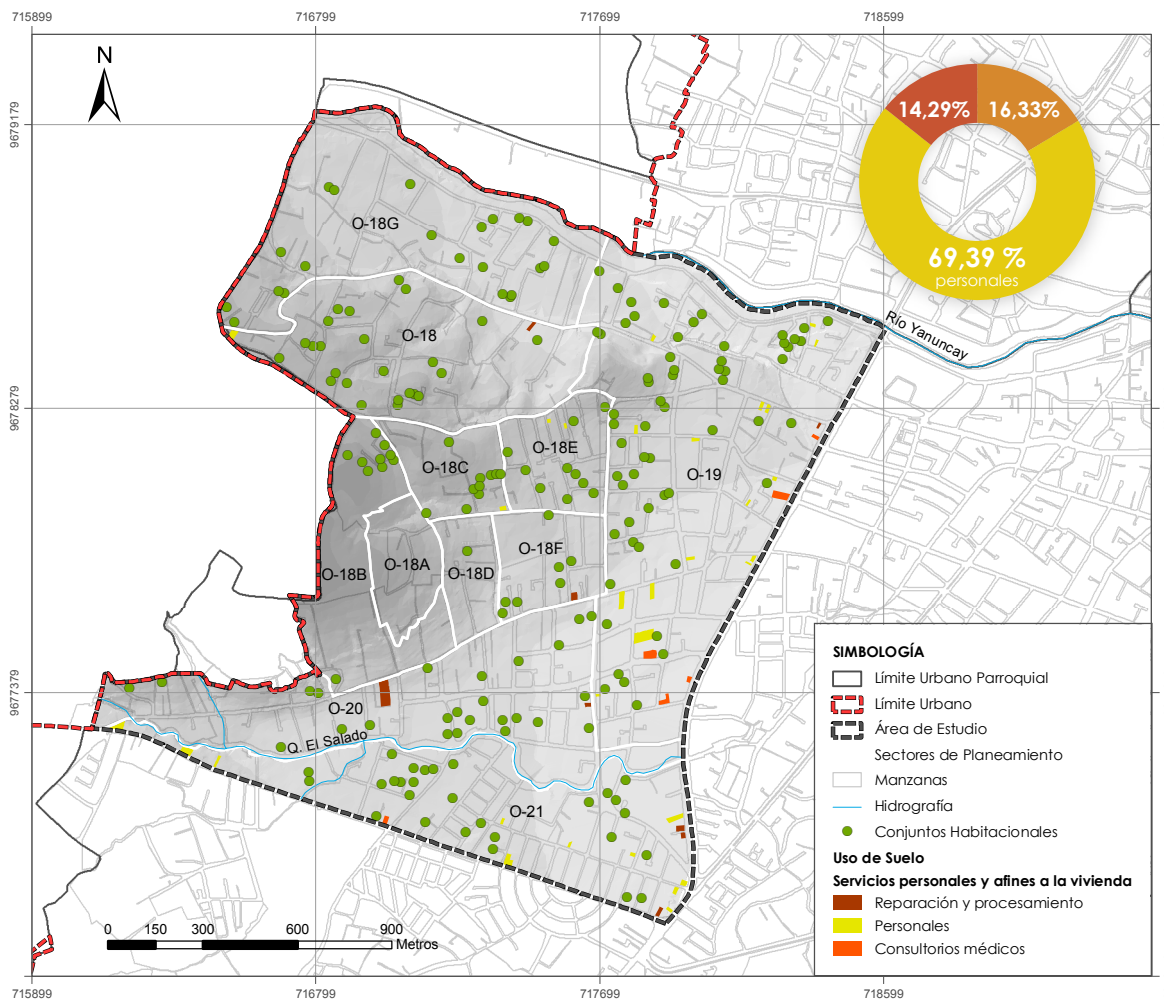




**GRÁFICO N° 2.76.** Conjuntos habitacionales y uso de suelo: producción de servicios generales.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.77.** Conjuntos habitacionales y uso de suelo: servicios personales y afines a la vivienda.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### • Intercambio

El intercambio se refiere a usos relacionados al comercio de bienes; se desglosan seis subgrupos: aprovisionamiento a la vivienda, alimentos, aprovisionamiento a la vivienda excepto alimentos, menaje, vehículos y maquinarias, materiales de construcción, y productos agroquímicos.

Los usos de suelo relacionados al aprovisionamiento a la vivienda con las tan comunes pero necesarias tiendas de abarrotes, supermercados, farmacias, librerías, representan el 53,68% y el 29,04% el aprovisionamiento exceptuando alimentos. Ver Cuadro N° 2.48.

USO DE SUELO		N°	%
Intercambio	Aprovisionamiento (alimentos)	146	53,68
	Excepto alimentos	79	29,04
	Menaje	8	2,94
	Vehículos y maquinarias	14	5,15
	Materiales de construcción	25	9,19
TOTAL		272	100,00

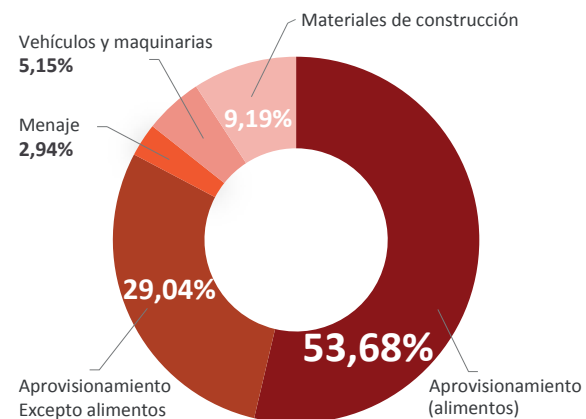
**CUADRO N° 2.48.** Uso de suelo: intercambio.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



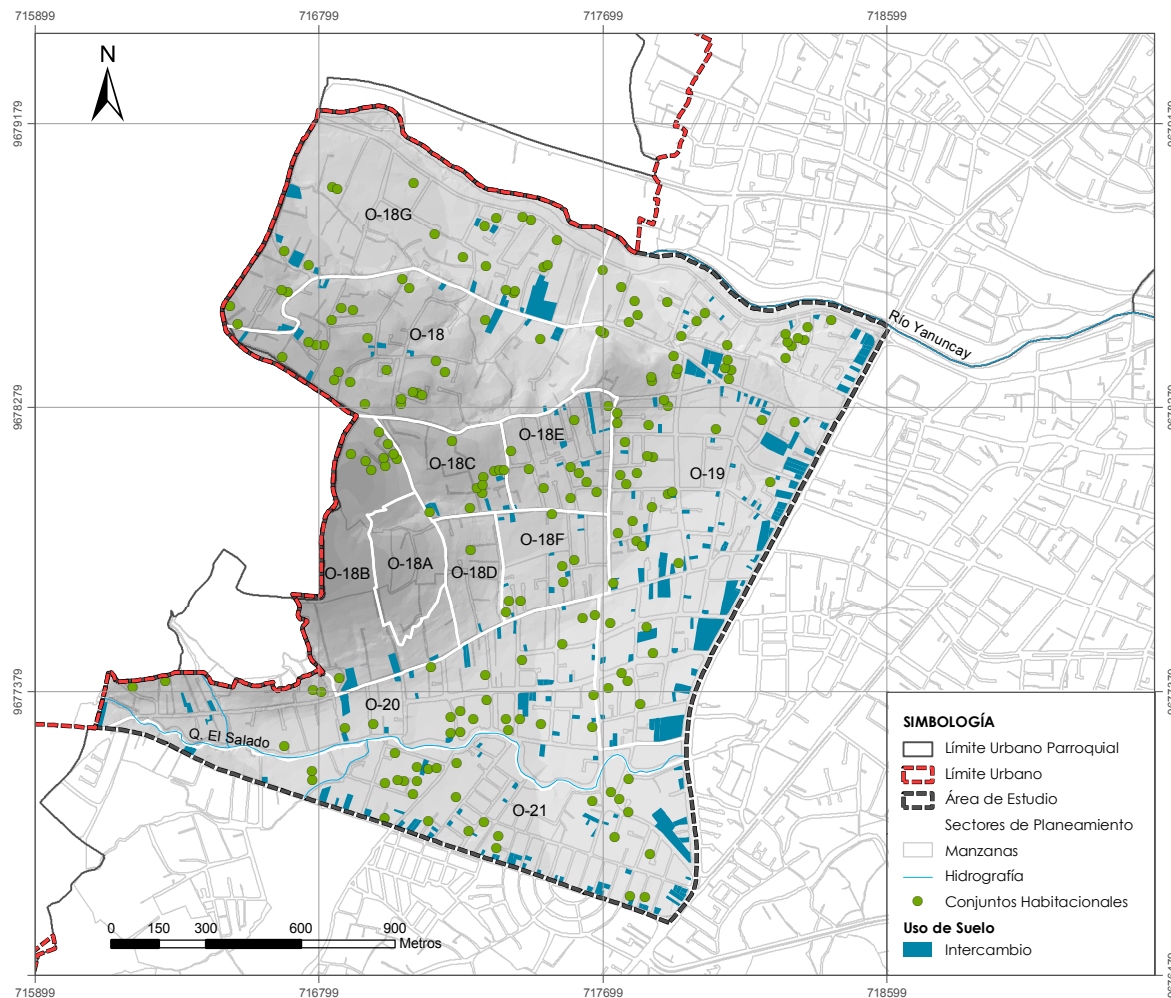
En menor porcentajes se registran usos como materiales de construcción, vehículos y maquinarias y menaje. Ver Gráfico N° 2.78.



**GRÁFICO N° 2.78.** Uso de suelo: intercambio.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

En cuanto a localización, se distribuyen en la mayoría de sectores de planeamiento, sin embargo al tratarse de usos cotidianos por su relación con la vivienda, existen sectores como el O-18, O-18 B y parte del O-18 G con dispersión de estos usos. Ver Gráfico N° 2.79.



**GRÁFICO N° 2.79.** Conjuntos habitacionales y uso de suelo: intercambio.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

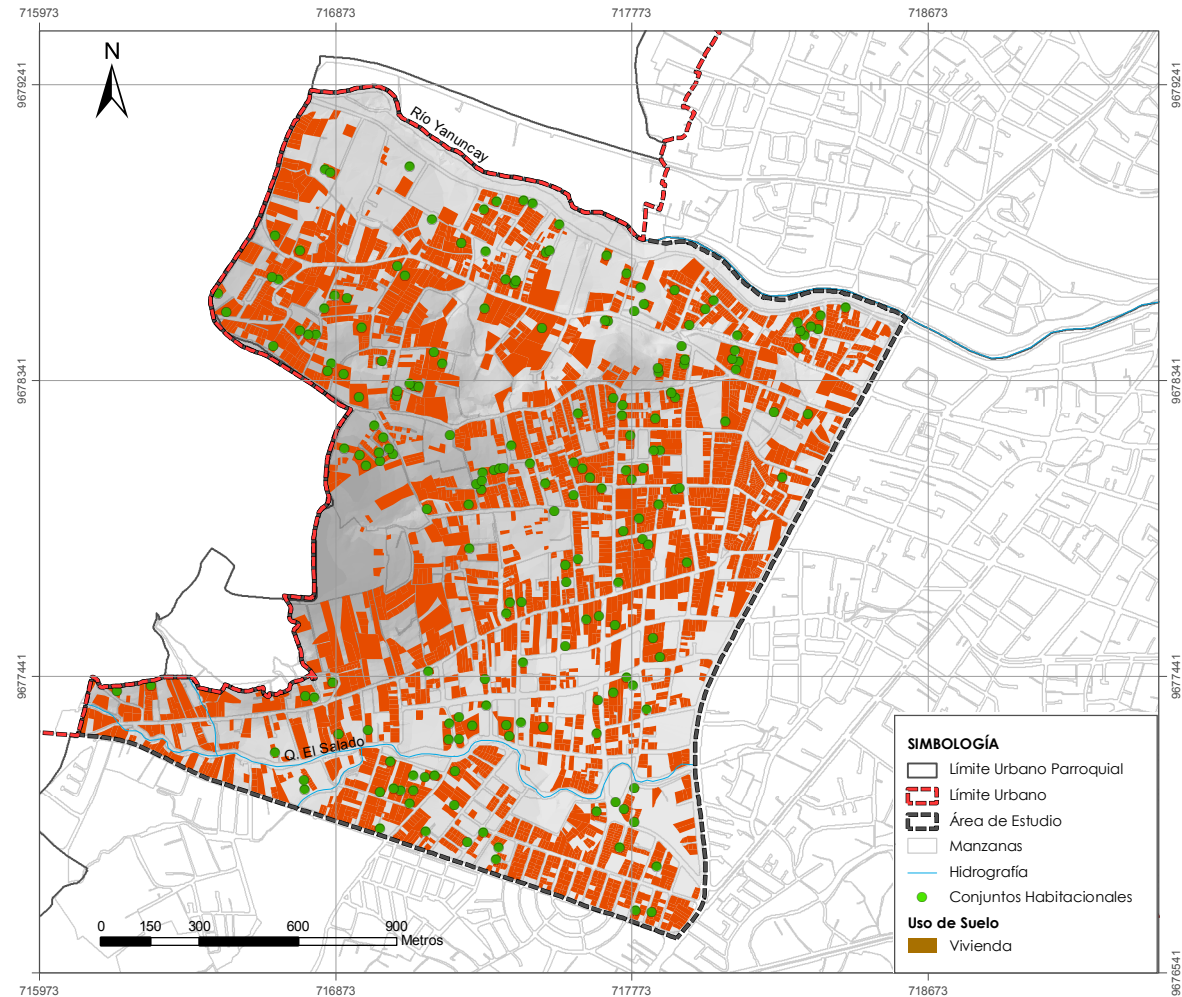
### • Equipamiento Comunal

Se refiere al conjunto de instalaciones y servicios necesarios para la prestación de servicios públicos, como la educación, salud, aprovisionamiento, deporte, cultural, etc.

El uso equipamiento comunal, se abordó a mayor detalle en el inciso anterior, estableciendo su importancia en la conformación del tejido urbano y la relación con los diferentes componentes analizados.

### • Vivienda

La vivienda que resulta el uso predominante en la zona con 3521 usos, como se observa en el Gráfico N° 2.80. ocupa gran extensión del territorio, pero sin consolidarse aún en su totalidad.



**GRÁFICO N° 2.80.** Conjuntos habitacionales y uso de suelo: vivienda.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





### • Usos Especiales

Aquellos que dan cuenta de condiciones particulares que presentan los predios; tales como: edificaciones desocupadas, edificios en construcción, locales desocupados, pisos en construcción, entre otros.

El suelo vacante ha adquirido en los últimos años una gran importancia, el aumento de la demanda de vivienda necesita suelo vacante para su construcción, generando incremento en el valor del suelo.

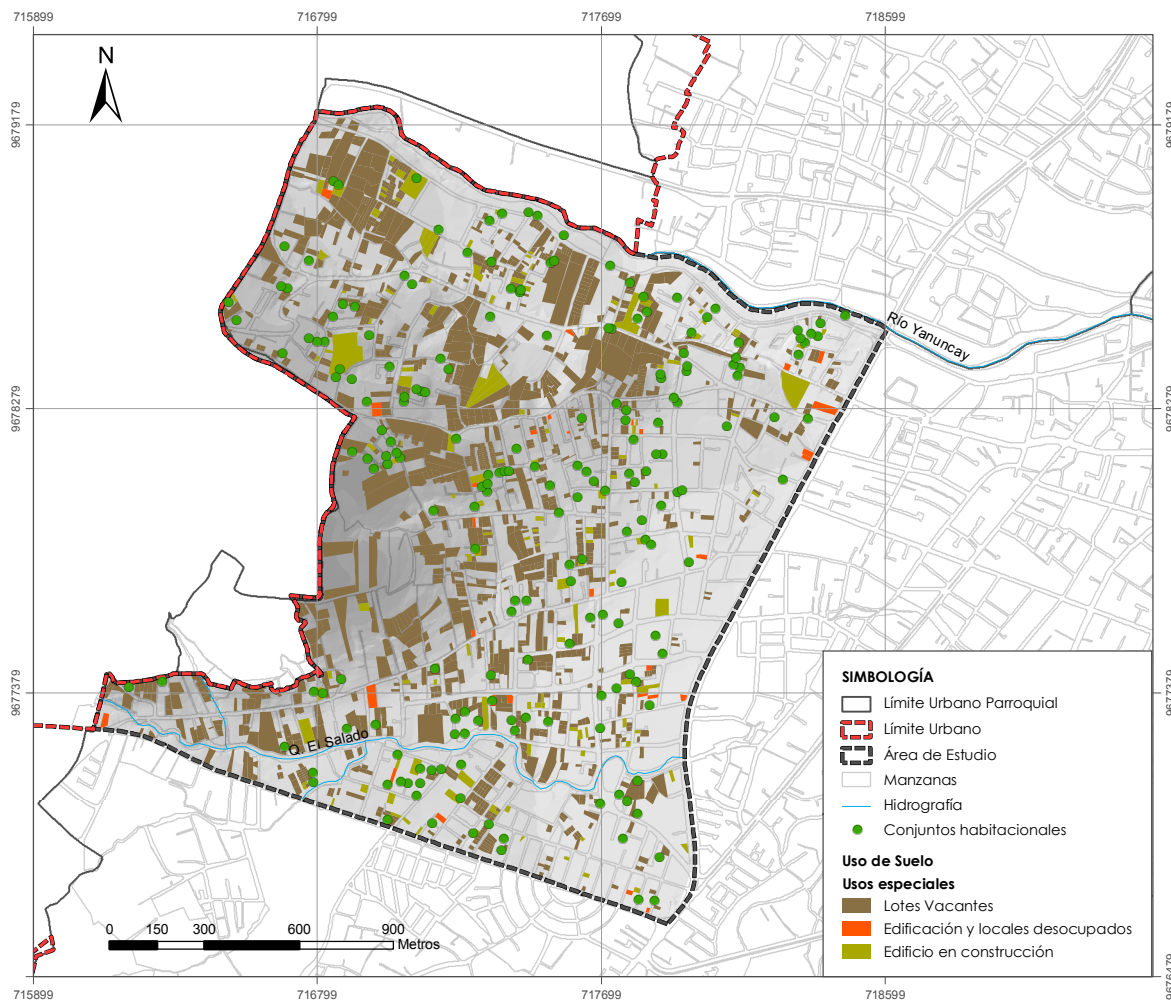
Los lotes vacantes representan 1210 predios, esto es el 86,80% de los usos especiales, las zonas vacantes se localizan al Este, Norte y cerca a la quebrada El Salado, mientras un 10,98 % son edificios en construcción, con conjuntos habitacionales emplazados en estas zonas en las que existe menor presencia de vivienda unifamiliar, contribuyendo a la dispersión del territorio. Ver Cuadro N° 2.49. y Gráfico N° 2.81.

USO DE SUELO		Nº	%
Usos Especiales	Lotes vacantes	1210	86,80
	Edificación y locales desocupados	31	2,22
	Edificio en construcción	153	10,98
TOTAL		1394	100,00

**CUADRO N° 2.49.** Uso de suelo: usos especiales.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.81.** Usos de suelo especiales: lotes vacantes, en construcción y edificaciones desocupadas.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### • Gestión - Administración

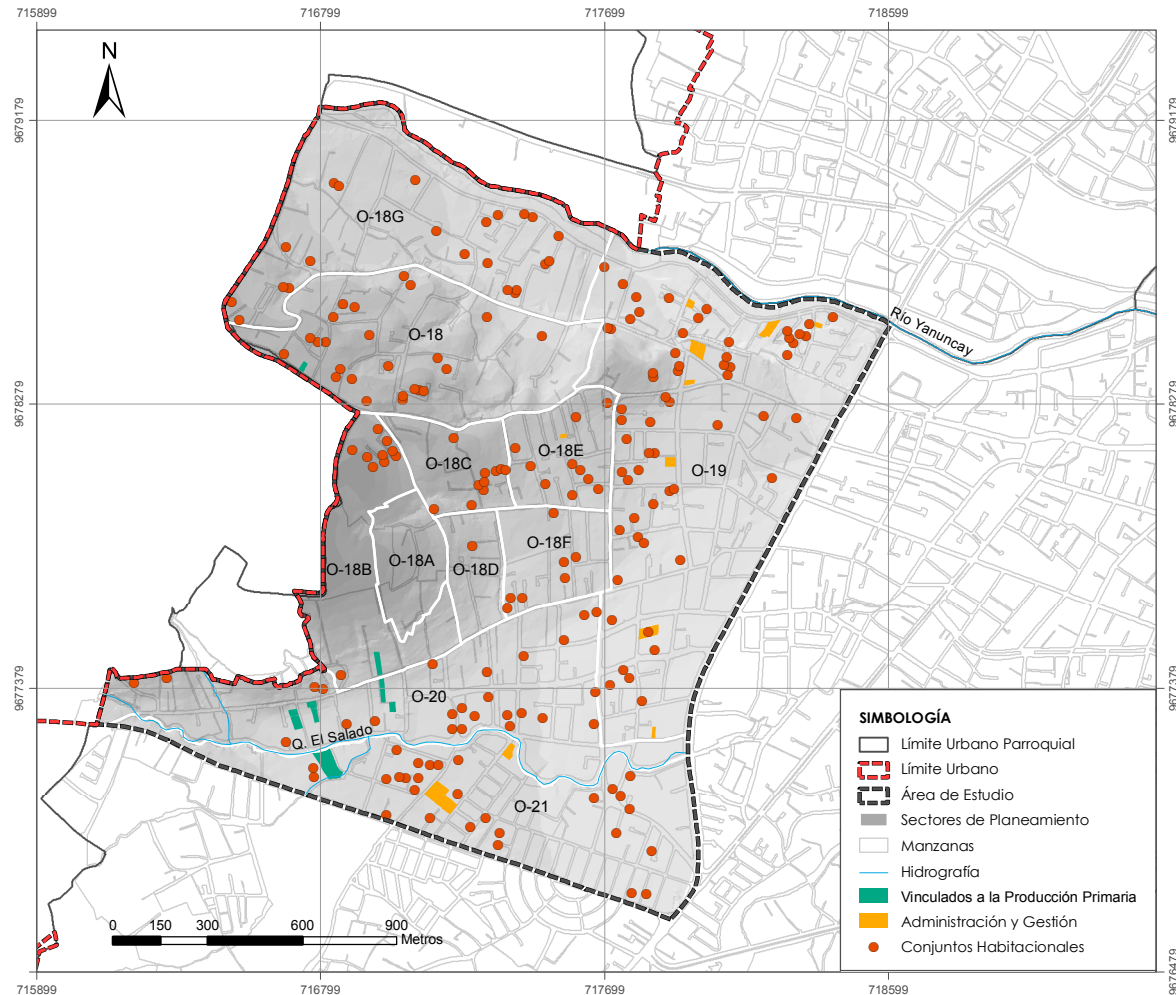
Usos vinculados a actividades realizadas por instituciones gubernamentales y no gubernamentales, como la gestión privada y comunitaria.

Los usos de gestión y administración representan un valor muy bajo en el área de estudio, el 0,24% de la ocupación del suelo, se trata de organizaciones y clubes, y sedes de organismos gremiales o sindicatos, comúnmente estos usos de suelo son atractores de la inversión inmobiliaria, aunque los conjuntos de vivienda no se localizan precisamente junto a estas infraestructuras, más bien en un radio cercano, pero suele utilizarse como promoción y marketing del proyecto. Ver Gráfico N° 2.82.

### • Usos de Suelo vinculados a la Producción Primaria

Debido a que la zona de estudio se encuentra en el límite del área urbana, se considera un grupo de uso de suelo adicional, vinculado con las actividades rústicas.

En la zona no es representativo los usos de suelo vinculados a la producción primaria como los cultivos o criaderos, en el área de estudio se identifica 0,16% de predios que se ocupan exclusivamente con estas actividades, se localizan al Sureste, cerca del límite urbano. Ver Gráfico N° 2.82.



**GRÁFICO N° 2.82.** Conjuntos habitacionales y uso de suelo: gestión - administración y vinculados a la producción primaria.

**Fuente:** Registro de Usos de Suelo, Grupo de Tesis, 2015.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





### 2.6.5. Infraestructura y Servicios Básicos

La disponibilidad de infraestructura y servicios básicos están directamente vinculados con el desarrollo urbano, tiene directa incidencia en factores socio-demográficos, socio-económicos y a su vez dependen de factores físico territoriales.

En el caso de Cuenca, la disponibilidad de infraestructura y servicios, es uno de los factores cruciales al momento de examinar su desarrollo en el transcurso del tiempo (El Tiempo, 2011). Por esta característica se considera importante la relación entre conjuntos habitacionales y redes de infraestructura que contempla el estudio de los servicios con los que cuenta el área de estudio: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, telefonía fija e internet.

#### 2.6.5.1. Servicio de Agua Potable

Según el POUC (2014), en el área urbana de la ciudad de Cuenca aproximadamente el 97% de las viviendas se abastecen de la red pública de agua potable, mientras que las restantes tienen otras formas de abastecimiento consideradas deficitarias.

Como se observa en el Gráfico N° 2.83. en el área de estudio la red de agua potable cubre la mayoría del

territorio, precisamente las zonas con mayor ocupación y de igual forma se observa que los sectores en los que se implantan los proyectos inmobiliarios cuentan con la red de abastecimiento de este servicio.

Exceptuando parte de la zona Este, que implica los sectores de planeamiento O-18 A en el que no se registran conjuntos habitacionales y O-18 B, por los que no atraviesa las redes de agua potable, estas zonas como ya se ha mencionado cuentan con ciertas restricciones en las determinaciones de uso y ocupación del suelo y han sido identificadas como áreas sin aptitud para la urbanización, por tener una pendiente mayor al 30%. Ver Fotografía N° 2.33.



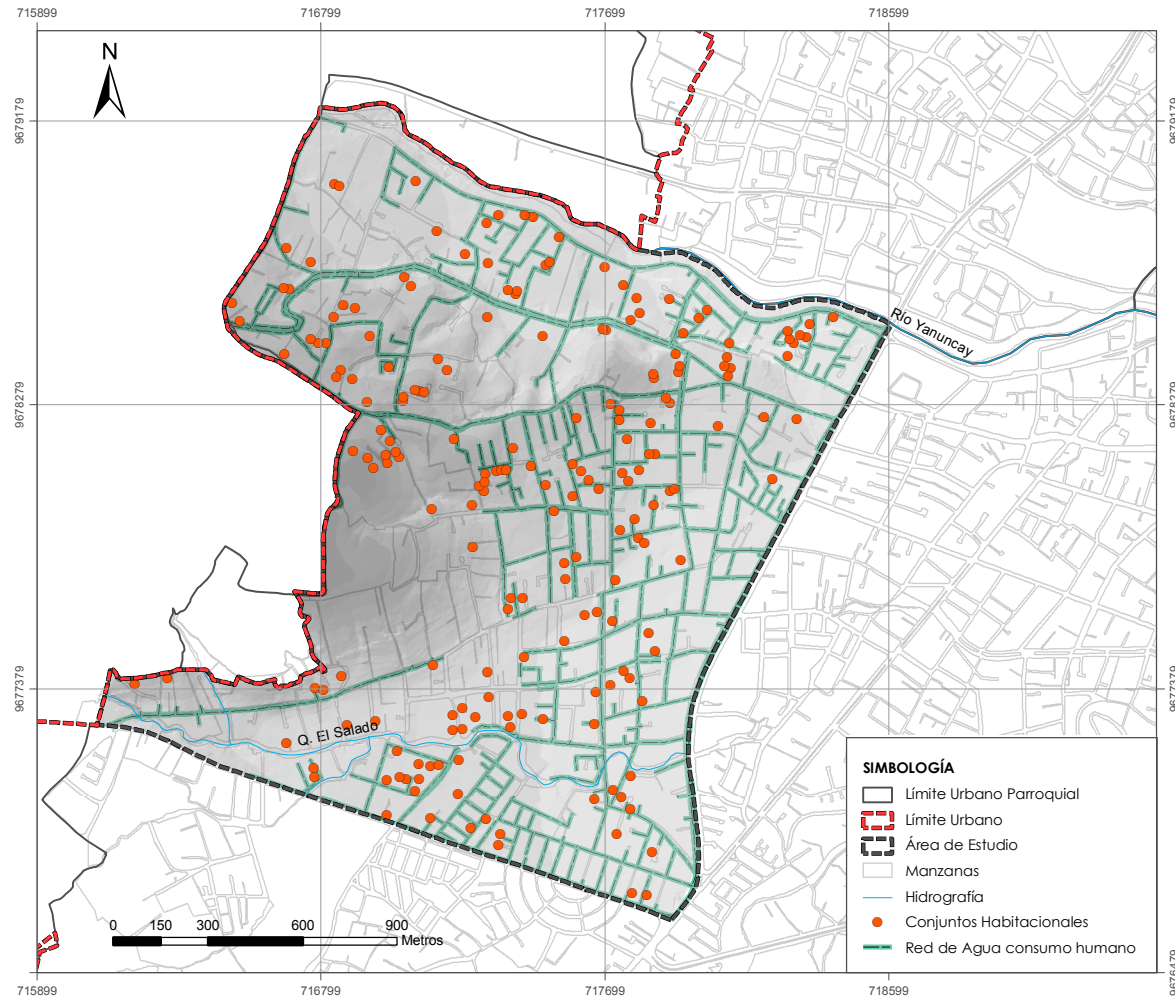
**FOTOGRAFÍA N° 2.33.** Sectores O-18 A y O-18 B.

**Fuente:** Grupo de Tesis.

#### 2.6.5.2. Servicio de Alcantarillado

En cuanto a la disponibilidad de alcantarillado, en la ciudad de Cuenca la Empresa Municipal Etapa es la encargada de brindar este servicio, según el POUC (2014), se identifica que el 89,50% de las viviendas de la ciudad cuentan con un servicio de alcantarillado público para la evacuación de las aguas servidas; mientras que un 6,47% lo realiza a través de pozo séptico y de manera preocupante un 2% evacuan sus aguas servidas de manera directa hacia ríos y quebradas.

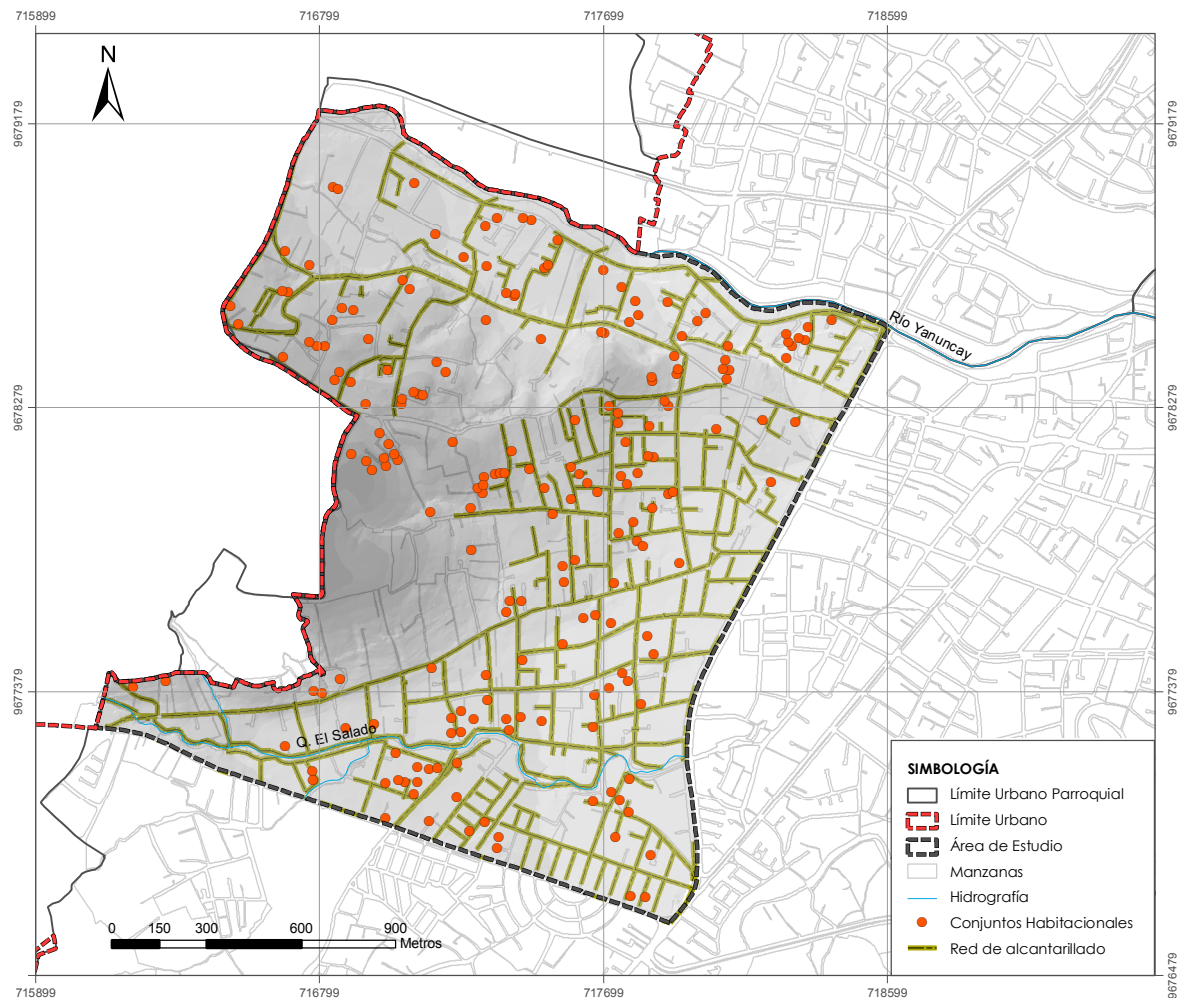
De igual forma que la red de agua potable, en el Gráfico N° 2.84. se observa que la red de alcantarillado en el área de estudio atraviesa las vías principales y secundarias, con sectores como el O-18 A y O-18 B al Este, y una pequeña parte del sector O-18 al Norte que no tiene disponibilidad al servicio, estas zonas están cercanas al límite urbano; además no se identifican conjuntos habitacionales que no tengan acceso a la red de alcantarillado.



**GRÁFICO N° 2.83.** Conjuntos habitacionales y red de agua potable en el área de estudio

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2014.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.84.** Conjuntos habitacionales y red de alcantarillado en el área de estudio.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2014.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 2.6.5.3. Recolección de basura

La Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca (EMAC) está a cargo de la recolección de los desechos y residuos sólidos en todo el cantón. Cuenca siempre ha sido reconocida por la alta calidad en este servicio. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC, la cobertura de recolección en el Cantón Cuenca es del 98%.

Los desechos sólidos son trasladados para su disposición final al relleno sanitario de Pichacay, ubicado en la parroquia Santa Ana, a 21 kilómetros de la ciudad de Cuenca. Se estima que todos los días cada habitante de la zona urbana, genera 0.523 kilogramos de desechos sólidos.

Para las viviendas unifamiliares el carro recolector tiene horarios y días fijos de recorrido, para los edificios horizontales o multifamiliares, EMACEP incorporó el servicio de recolección a través de contenedores.

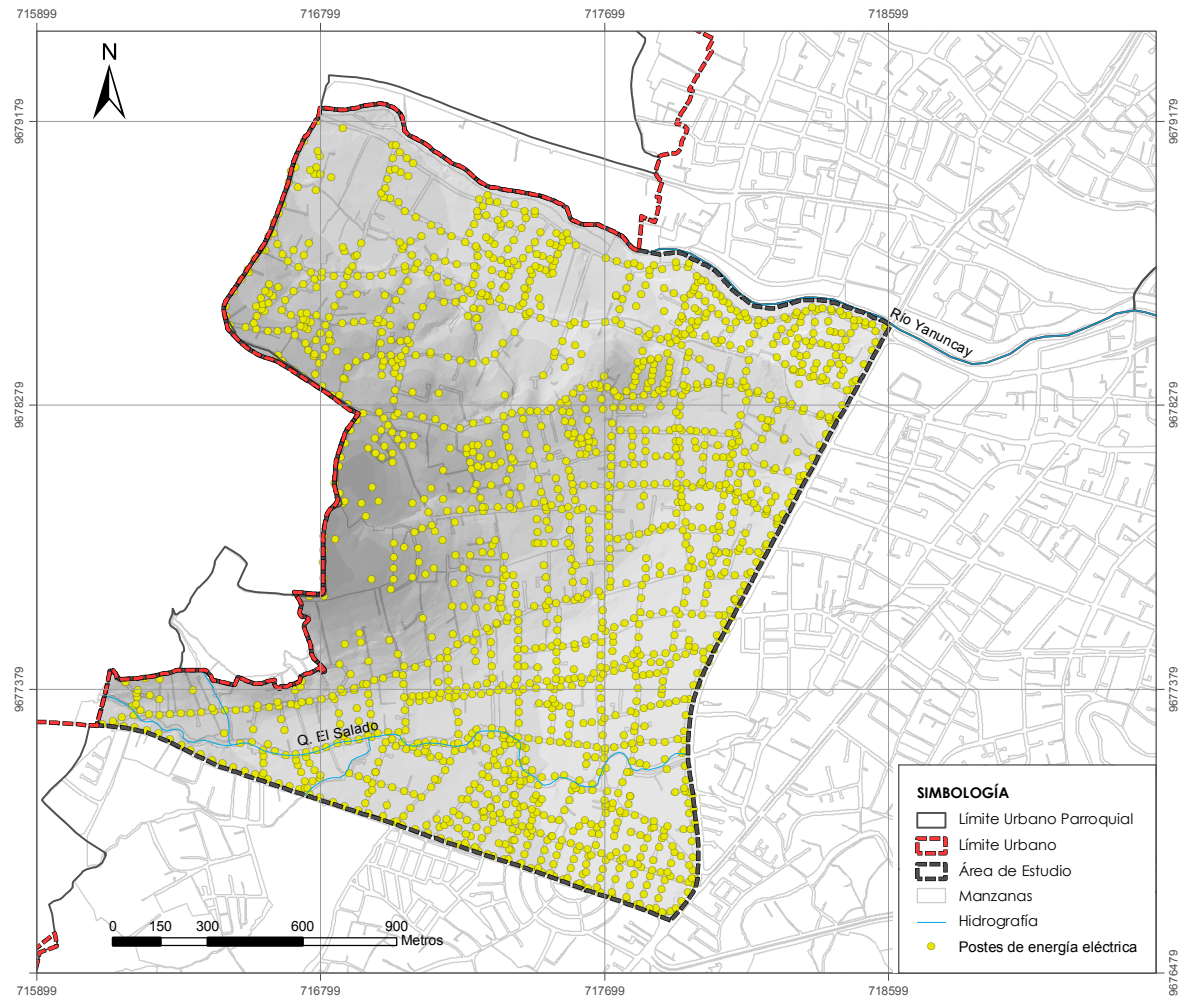
En cuanto a horarios y frecuencias EMACEP tiene dos frecuencias de recolección en toda la ciudad, en el área de estudio el carro recolector circula los días: martes, jueves y sábado, es decir, todos los conjuntos habitacionales cuentan con el servicio de recolección de desechos sólidos.

#### 2.6.5.4. Servicio de Energía Eléctrica

En el caso de la procedencia de la energía eléctrica, esta es abastecida por la Empresa Regional Centro Sur y su eficiencia es bastante alta en la ciudad de Cuenca, según información del INEC en el último censo del año 2010, por lo que el servicio de energía eléctrica alcanza aproximadamente al 99.48% de las viviendas. (POUC, 2014)

En la ciudad de Cuenca y por lo tanto en el área de estudio, no se observa aún la aplicación de otras fuentes de abastecimiento eléctrico como los paneles solares, generadores eléctricos, entre otros.

Como menciona el POUC, es necesario resaltar que aunque existe muy buena cobertura de energía eléctrica en las viviendas, existen áreas de la ciudad en las que sus espacios públicos podrían mejorar la calidad de iluminación. Ver Gráfico N° 2.85.



**GRÁFICO N° 2.85.** Localización de postes de energía eléctrica en el área de estudio.

**Fuente:** GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2014.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





## 2.7. Modelo Urbano Actual del área de estudio según criterios que inciden en la expansión residencial a partir de los conjuntos habitacionales

El modelo urbano actual consiste en una interpretación y representación estadística y gráfica de la realidad del área de estudio, cómo es, cómo funciona, qué problemas y debilidades le afectan, y las fortalezas que posee; es decir, un conjunto de todos los elementos y procesos existentes a través de una expresión simplificada del territorio, entendido como una construcción social que representa la interacción de las actividades de la población sobre el espacio físico a través de los canales de relación que proporcionan funcionalidad al sistema. (Gómez Orea, 2009)

La síntesis de las características del área de estudio se interpretan en cuatro sistemas, como se menciona en la metodología del capítulo: medio físico, población y actividades, asentamientos e infraestructura y marco normativo.

A su vez estos sistemas abordan factores o criterios como: paisaje, diseño urbano y espacios públicos, características de uso y ocupación del suelo,

conformación de la estructura urbana y el ámbito social, que se siguen para conocer y determinar la valorización de las características del espacio, a través de sintetizar, integrar y plasmar en forma conjunta las relaciones entre los diferentes temas desarrollados y analizados en las fases previas, logrando una visión integral del área de estudio.

### 2.7.1. Síntesis

Es necesario establecer que aunque se trata de un modelo urbano actual producto de un diagnóstico, los conceptos y criterios para abordar cada sistema varían de las definiciones tradicionales, ya que el enfoque del análisis está dirigido a un sector específico, en este caso el inmobiliario y sus actuaciones en forma de conjuntos habitacionales.

Como ya se mencionó, el objetivo es identificar problemas y potencialidades según los diferentes sistemas establecidos y la interpretación gráfica de los mismos; previo a esta identificación se elaboran cuadros de indicadores, con datos generales del área de estudio, así como información relevante de los conjuntos habitacionales. Ver Cuadro N° 2.50. y N° 2.51.

INDICADORES DEL ÁREA DE ESTUDIO	
Extensión (Ha)	326,4
Nº sectores de planeamiento	11
Nº manzanas	170
Nº predios	5261
Áreas no urbanizables (%)	6,62
Densidad de vivienda (viv./Ha)	5,26 - 50,16
Porcentaje de territorio con baja densidad de vivienda (%)	95,70
Densidad vial (%)	
Material de capa de rodadura predominante	Hormigón
Cobertura de servicio de transporte público (%)	92,49
Nº equipamientos	39
Uso predominante	Vivienda
Lotes vacantes (%)	21,14
Nº de conjuntos habitacionales	197

**CUADRO N° 2.50.** Indicadores del área de estudio.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.

INDICADORES CONJUNTOS HABITACIONALES		
Propiedad Horizontal	Conjunto cerrado (%)	36,04
	Conjunto abierto (%)	51,27
	Edificio Multifamiliar (%)	6,60
Lotizaciones	Conjunto cerrado (%)	3,55
	Conjunto abierto (%)	2,54
Año con mayor número de conjuntos construidos		2010
Superficie de predio predominante (m2)		301 - 400
Nº de unidades de vivienda predominante		2
Total de viviendas en conjuntos cerrados		567
Total de viviendas en conjuntos abiertos		319
Total de departamentos en edificios multifamiliares		320
Rango de COS predominante (%)		40 - 60
Rango de CUS predominante (%)		100 - 200
Altura predominante		2 pisos
Tipo de implantación predominante		Continua con retiro frontal
Disponibilidad de equipamiento comunal y áreas verdes (%)		19,80
Conjuntos cerrados con cerramiento sólido (%)		43,04
Conjuntos abiertos en tramo completo (%)		13,08
Nº conjuntos en áreas sin aptitud para la urbanización		7
Conjuntos con vía de acceso - lastre (%)		37,06
Equipamiento con mayor número de conjuntos cercanos		Educación

**CUADRO N° 2.51.** Indicadores de los Conjuntos Habitacionales.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.

En cuanto a la definición de problema, Salazar (s.f.) lo define como un componente de la realidad que representa un estado negativo, es decir, un problema representa una debilidad o situación adversa, que para términos del presente análisis, aborda los efectos negativos en la forma de expansión residencial y por lo tanto la configuración del área de estudio.

Por su parte, las potencialidades o fortalezas intentan rescatar situaciones internas favorables o del entorno, en las que se dispone de ventajas que influyen en una buena calidad de vida de la población del sector de Misicata y de los habitantes de los conjuntos habitacionales; las potencialidades además señalan líneas de acción que podrían aprovecharse para avanzar hacia la situación futura deseada del sistema.





### 2.7.1.1. Sistema Medio Físico

La representación de este sistema se centra en el impacto al paisaje, el diseño urbano y espacios públicos, como parte importante de la estructura del área de estudio. En una visión integrada del paisaje, el enfoque se traduce en la multiplicidad de valores que lo caracterizan, por lo tanto las fortalezas y problemas encontrados en muchos casos son de carácter cualitativo.

En cuanto a aspectos topográficos y limitaciones del territorio, aunque los porcentajes no son significativos, se evidencia abuso y permisividad, con la ocupación de predios sin aptitud para la urbanización o zonas consideradas de peligro, poniendo en riesgo la seguridad de los pobladores y afectando el territorio. Por el contrario, las zonas de protección natural como márgenes de ríos y quebradas no presentan infracciones.

Sobre la repetición de elementos de fachada en los proyectos, disminuyen la variedad en tramos, mientras los elementos de diseño urbano como puertas y muros constituyen barreras físicas de auto-exclusión, generando nuevas formas de segregación socio espacial, incluso más profundas que las constituidas en periodos anteriores, alimentando también el nuevo estilo de vida de la población que recae en el uso excesivo del automóvil.

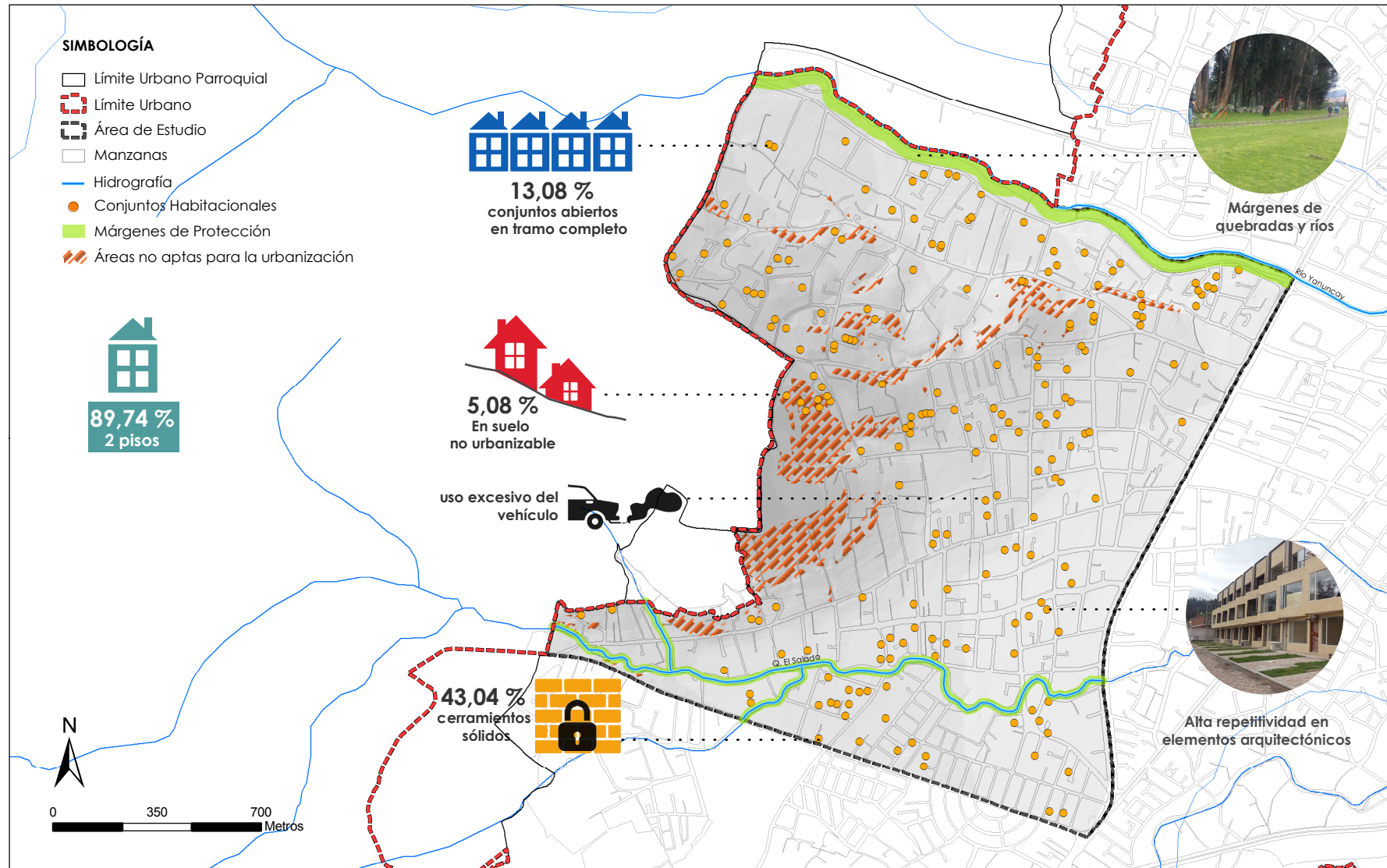
El espacio público, que constituye los lugares de libre acceso, han quedado privatizados, sin ser planificados para los seres humanos, sino en función de los automóviles, o de los intereses de los desarrolladores inmobiliarios, con un criterio económico de la distribución del espacio.

Dentro de las fortalezas encontradas destaca la configuración horizontal en la mayoría de sectores, predominando edificaciones de baja altura. Ver Cuadro N° 2.52. y Gráfico N° 2.86.

FORTALEZAS	DEBILIDADES Y PROBLEMAS
Cuenca es una ciudad que se configura de forma horizontal, sin alterar el paisaje en la mayoría de sectores, predominando edificaciones de dos pisos, no es la excepción Misicata, ya que el 89,74% de intervenciones no supera esta altura.	El habitante del condominio es considerado con las mismas características en la forma de habitar, estableciendo elementos arquitectónicos iguales como la fachada, negando la opción de personalizar los espacios por parte de los propietarios y disminuyendo la variedad en tramos.
Los conjuntos habitacionales emplazados en el área de estudio respetan los márgenes de protección de ríos y quebradas.	Los elementos de diseño urbano como la puerta y los muros de los conjuntos habitacionales generan barreras físicas de auto exclusión y privatización de áreas verdes y vías, provocando una desvinculación de la dinámica de la ciudad.
	El 5,08% de los conjuntos habitacionales se localizan en zonas consideradas de peligrosidad media y el 3,55% en suelos sin aptitud para la urbanización.
	El cierre de los conjuntos habitacionales incentiva el uso del automóvil, repercutiendo directamente en los índices de contaminación de la ciudad.

**CUADRO N° 2.52.** Síntesis del Sistema Medio Físico.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.86.** Modelo urbano actual: Medio Físico.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 2.7.1.2. Sistema Asentamientos e Infraestructura

La infraestructura que se genera por las concentraciones de población en los asentamientos urbanos, permite establecer la comunicación de la estructura física de un territorio y la relación con el resto del sistema.

En el caso de Misicata, se encuentran algunas fortalezas dentro del criterio de la conformación de la estructura urbana, entre ellas que constituye una de las zonas de la ciudad de Cuenca con potencialidad para la urbanización, o que el 97,97% de conjuntos habitacionales tienen su ingreso desde vías locales y colectoras, esto implica que no interfieren mayormente en el flujo vehicular de la zona. Además, el 92,49% del área de estudio posee cobertura de transporte público.

Se identifican tres vías consideradas según el Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca PMEP (2015), como vías singulares, es decir, con características y detalles que las distinguen en el área de estudio y en la ciudad, como son la Av. Antonio Bastidas conocida como Camino Viejo a Baños, calle Luis Moscoso conocida como Camino a Misicata y la Av. Primero de Mayo, que se incorporan a la vida cotidiana y forman parte del paisaje urbano.

Existen equipamientos influyentes externos (concepto tomado del PMEP), que son utilizados por el mercado inmobiliario para promocionar los conjuntos habitacionales, estos se relacionan con usos de bienes y servicios.

En cuanto a problemas encontrados en la estructura urbana de Misicata, son variados y profundos. Así, a partir de la ubicación de un emprendimiento inmobiliario se implantan otros proyectos de características similares, generando un modo de islas urbanas<sup>23</sup> que provocan fuerte impacto en la conformación de la estructura urbana.

Los conjuntos habitacionales buscan implantarse en las zonas más alejadas y cercanas al límite urbano, aunque existen lotes vacantes en áreas centrales del área de estudio, lo que contribuye a la dispersión en lugar de un crecimiento compacto de la ciudad, y como resultado la especulación con el costo del suelo, subutilizando los equipamientos, las infraestructuras y los servicios ya disponibles.

En ausencia de planes parciales de urbanismo y de una sanción y aplicación institucionalmente

<sup>23</sup> Las islas urbanas se pueden definir como centros proyectados e incorporados para hacer que sus visitantes sientan que él- o una parte de él- es atrayente.

responsable, las actuaciones o proyectos inmobiliarios desarrollados aisladamente dan lugar a graves problemas de funcionalidad, en materia de vialidad especialmente, y dotación de equipamientos.

Al interior de los conjuntos habitacionales los espacios para vías adquieran mayor importancia que las áreas verdes o espacios comunales, así únicamente el 19,80% de los proyectos disponen de algún tipo de equipamiento frente al 80,20% que carecen de estos espacios.

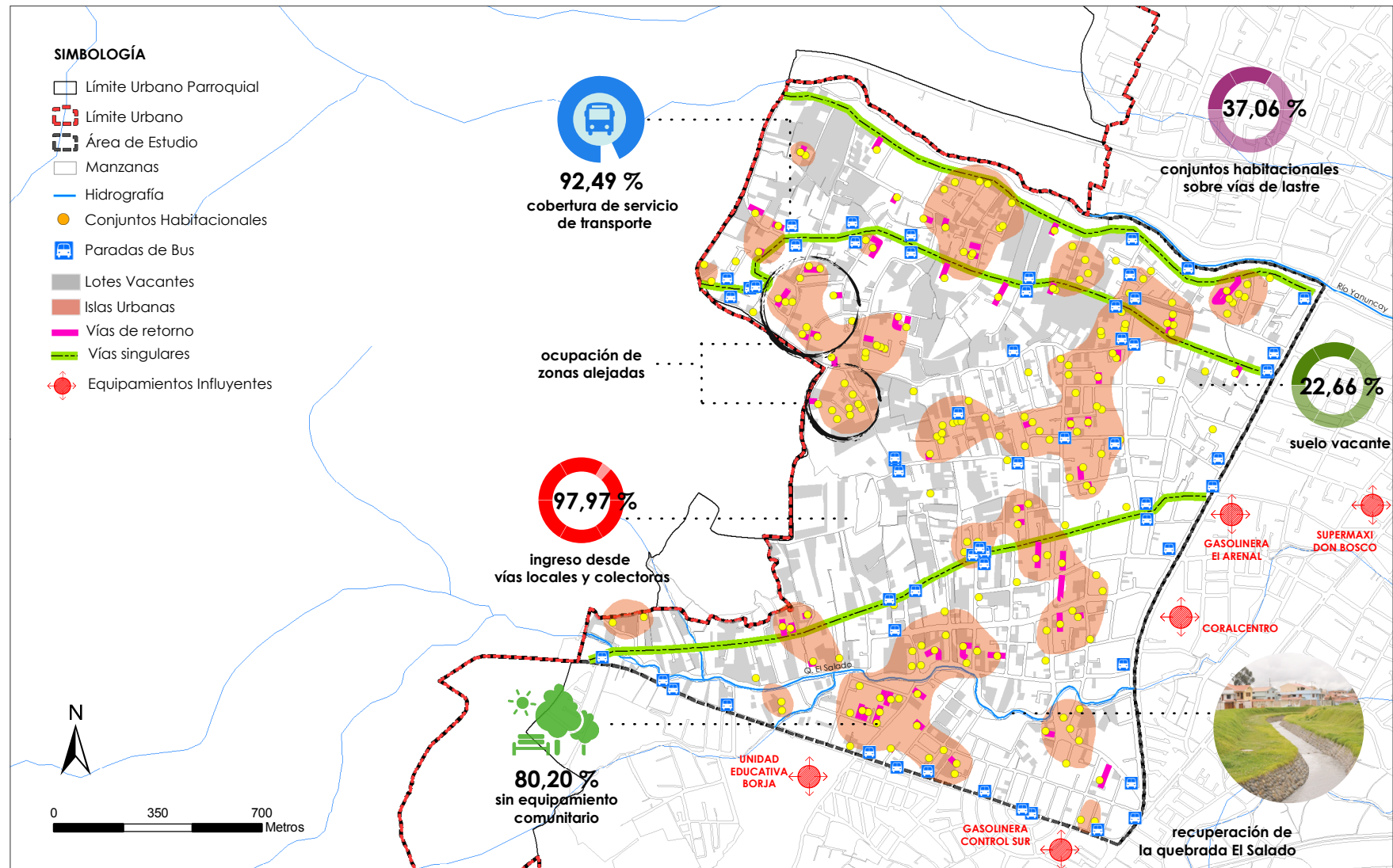
La trama vial del área de estudio se ve interrumpida por la generación de vías de retorno, o a su vez los conjuntos habitacionales se localizan donde la infraestructura vial es deficiente, obligando al municipio a realizar obras viales, revalorizando el costo del suelo. Por su parte, las vías internas de los conjuntos cerrados generalmente son usadas como parqueaderos, limitando y obstaculizando la circulación peatonal.

La ausencia de equipamientos en algunas zonas también constituye un problema, al Oeste del área de estudio, en los sectores O-18A, O-18B, O-18C, O-18D, O-18E y O-18F, se localizan 38 conjuntos habitacionales que carecen de equipamientos en sus cercanías. Ver Cuadro N° 2.53. y Gráfico N° 2.87., 2.88.

FORTALEZAS	DEBILIDADES Y PROBLEMAS
Misicata por sus características se identifica como una de las zonas con potencialidad para la urbanización	Los conjuntos habitacionales buscan implantarse en las zonas alejadas y cercanas al límite urbano, aunque existe suelo vacante en las zonas centrales del área de estudio
A partir de la intervención del municipio en obras viales y la recuperación de la quebrada en el sector El Salado, se incrementa la implantación de conjuntos habitacionales, aprovechando la infraestructura generada por las autoridades para la urbanización	A partir de la ubicación de un emprendimiento inmobiliario se implantan otros proyectos de características similares, generando islas urbanas que provocan un impacto la conformación de la estructura urbana.
El 97,97% de conjuntos habitacionales tienen su ingreso desde vías locales y colectoras, sin interferir mayormente en el flujo vehicular de la zona	Los proyectos que disponen de algún tipo de equipamiento representan el 19,80 % frente al 80,20 % que carece de estos espacios, demostrando el poco interés de los promotores inmobiliarios por reforzar la vida colectiva de la población al interior de los conjuntos.
El área de estudio posee una cobertura de transporte público del 92,49%	En los conjuntos habitacionales las vías han tomado mayor importancia que las áreas verdes, existiendo proyectos donde los espacios comunales se han limitado a la existencia de vías.
	El 37,06% de conjuntos habitacionales se localiza en vías de lastre, donde la infraestructura vial es deficiente, obligando al municipio a realizar obras viales y revalorizando el costo del suelo
	La trama vial del área de estudio se ve interrumpida por la generación de vías sin salida implicando un gasto municipal adicional que beneficia únicamente a los habitantes de los conjuntos habitacionales.
	En cinco sectores de planeamiento del área de estudio, O-18 B, O-18 C, O-18 D, O-18 E y O18 F, donde se ubica el 19,29% de los conjuntos habitacionales, no se localiza ningún tipo de equipamiento.

**CUADRO N° 2.53.** Síntesis del Sistema Asentamientos e Infraestructura.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.87.** Modelo urbano actual: Asentamientos e Infraestructura.

Fuente y Elaboración: Grupo de Tesis.





**GRÁFICO N° 2.88.** Modelo urbano actual: Asentamientos e Infraestructura. (1) Conjuntos habitacionales alejados de la dotación de infraestructura y equipamientos. (2 y 3) Vialidad generada al interior de los conjuntos cerrados.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.





### 2.7.1.3. Sistema Población y Actividades

La población es el motor que le imprime dinámica al sistema urbano a través de sus actividades, y éstas a su vez se reflejan en el modo de vida de la población y en diferentes características de ocupación del territorio que incluyen importantes aspectos sociales.

El criterio de características de uso y ocupación del suelo hace referencia a los indicadores urbanísticos más relevantes de los conjuntos habitacionales, que implican rasgos y condiciones físicas que permiten comprender la dinámica de la ocupación del espacio.

La implantación de conjuntos habitacionales presenta dos realidades para la población. Por un lado, la búsqueda del mercado inmobiliario por implantar el mayor número de viviendas en menor superficie de predio, así en el área de estudio se identifican proyectos con edificaciones de hasta 63 m<sup>2</sup>, y más de una intervención pertenece a un mismo promotor inmobiliario, lo que refleja una tendencia a la “tugurización<sup>24</sup> planificada”, que claramente responde a la valorización de la propiedad privada sobre el suelo y a la ganancia capitalista.

<sup>24</sup> La **tugurización** entendida como la ocupación del espacio por una condición mayor a la adecuada o permitida.

Por otro lado, aunque la mayoría de proyectos habitacionales presentan una densidad de vivienda media y baja, que teóricamente desde el punto de vista ambiental implica la existencia de una buena cantidad de espacios sin construir destinados a áreas verdes, la realidad del área de estudio es diferente, las zonas libres hacen referencia a vías o espacios degradados. Ver Gráfico N° 2.89.

En el aspecto de usos de suelo, a pesar que se registra importante diversidad de actividades, como usos relacionados al intercambio, servicios generales, personales y afines a la vivienda, principalmente hacia los ejes urbanos, -uno de los motivos es la predominancia de estratos económicos medios-, los conjuntos habitacionales al localizarse alejados, denotan zonas de residencia con menor variedad de usos. Ver Gráfico N° 2.90.

Además, un importante porcentaje de actuaciones inmobiliarias se emplazan en el sector de planeamiento O-20, donde el uso principal son los servicios industriales de mediano impacto y como uso compatible la vivienda unifamiliar, es decir, no se considera las restricciones de localización. Ver Gráfico N° 2.91.

Otro problema de fuerte impacto, es la contribución a la segregación socio-espacial, las personas que habitan los conjuntos cerrados anteponen la “seguridad” sobre la libertad, amparados en la permisividad y debilidad del control municipal.

En el aspecto social, una fortaleza del sector inmobiliario implica la creación de fuentes de trabajo. En cuanto a características de las edificaciones, el tipo de implantación predominante es la continua con retiro frontal, que permitiría un potencial ensanchamiento de las vías. Ver Cuadro N° 2.54.

FORTALEZAS	DEBILIDADES Y PROBLEMAS
El 60,44% de los proyectos habitacionales presentan una densidad de vivienda media y el 23,08% densidad baja, que desde el punto de vista ambiental implica teóricamente la existencia de una buena cantidad de espacios sin construir.	Ciertos promotores inmobiliarios no construyen proyectos de gran magnitud, sin embargo existe más de una intervención de un mismo promotor con dos unidades de vivienda en el área de estudio. El 33,33% de los conjuntos habitacionales posee dos edificaciones.
El tipo de vivienda predominante son las edificaciones con tipo de implantación continua con retiro frontal, representando el 92,31% que en el caso específico de los ejes urbanos permitirían un potencial ensanchamiento de las vías.	El mercado inmobiliario busca implantar mayor número de vivienda en menor superficie de predio, existiendo unidades de vivienda desde 63 m2
A través de los conjuntos habitacionales, se crean fuentes de trabajo en el sector de la construcción, influyendo en la sostenibilidad de la economía local.	Poca diversidad de usos relacionados a los servicios personales y afines a la vivienda, cercanos a los conjuntos habitacionales.
	El 12,69 % del total de actuaciones inmobiliarias se implantan en el sector O-20, donde el uso principal son los servicios industriales e industria de mediano impacto.
	Los miembros de los conjuntos habitacionales prefieren la seguridad de los bienes por encima de la libertad, acogiéndose a reglamentos internos de convivencia y de uso de espacios que rige en el conjunto habitacional, contribuyendo a la segregación socio-espacial.

**CUADRO N° 2.54.** Síntesis del Sistema Población y Actividades.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.

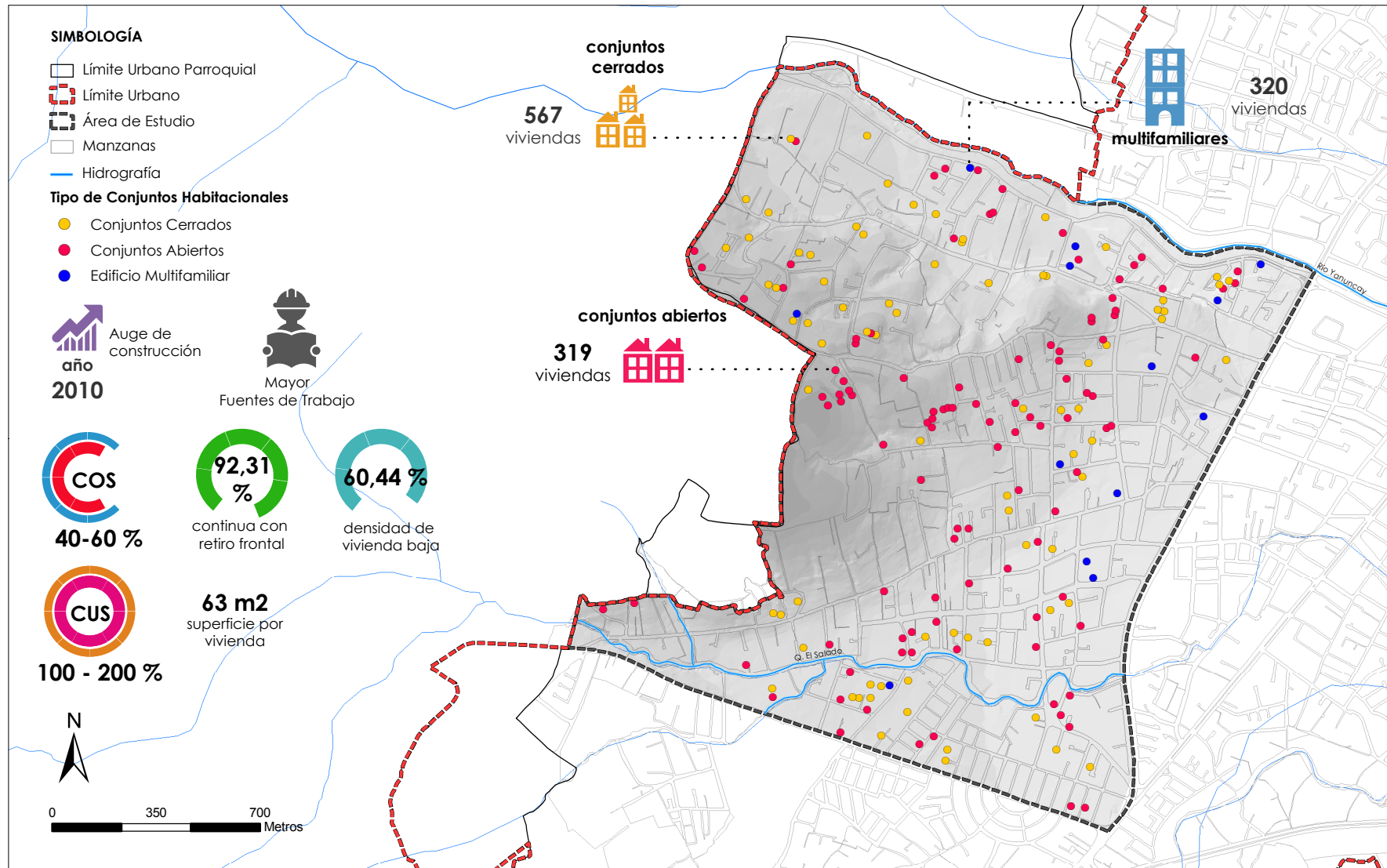
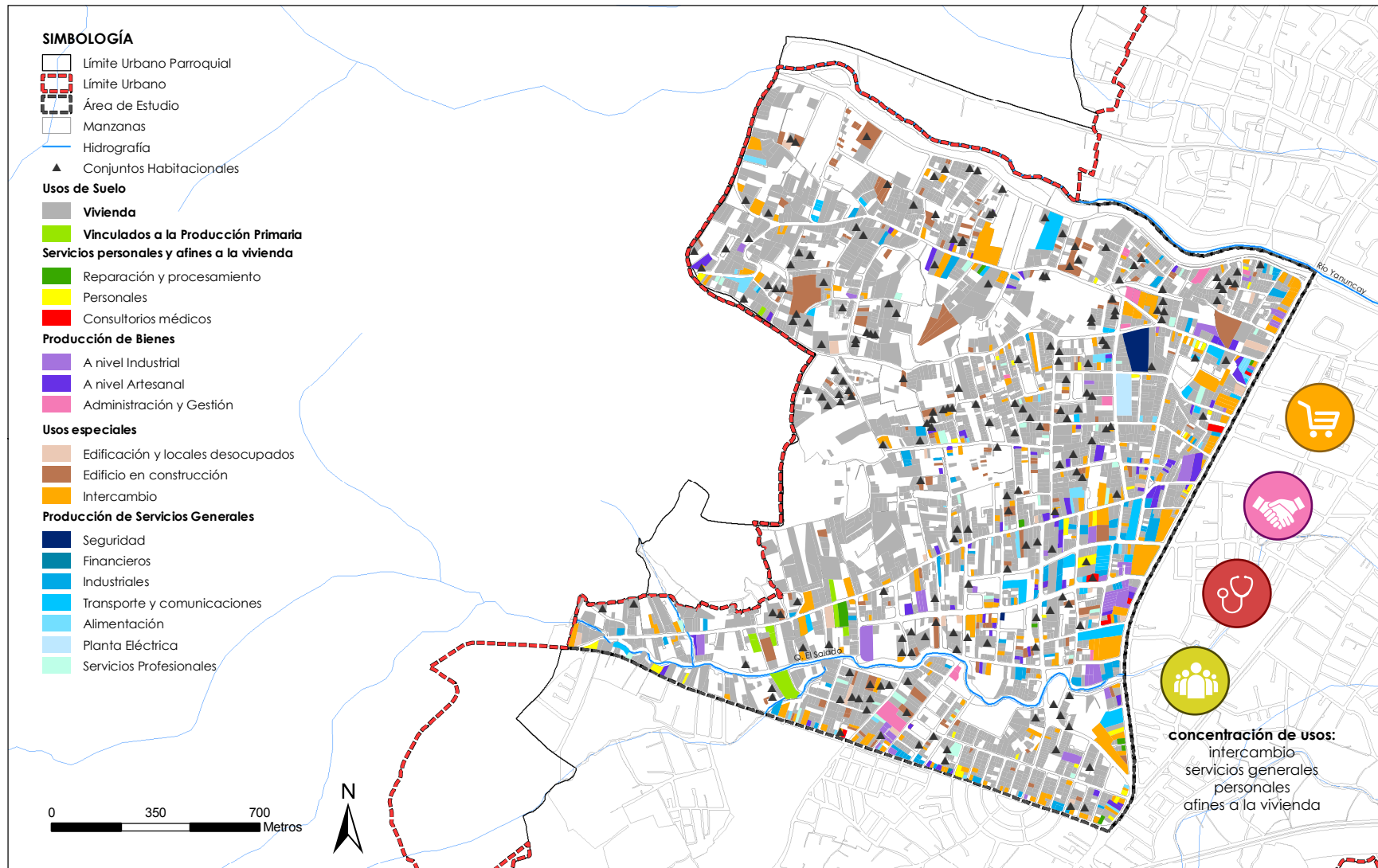


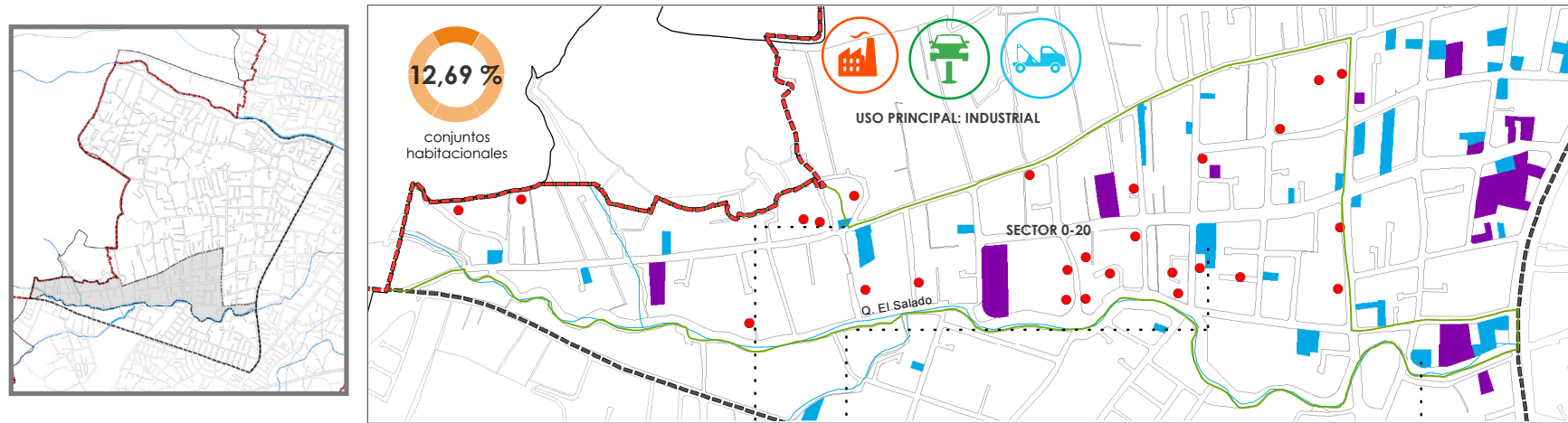
GRÁFICO N° 2.89. Modelo urbano actual: Población y Actividades.

Fuente y Elaboración: Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 2.90.** Modelo urbano actual: Población y Actividades. Diversidad de usos de suelo en el área de estudio.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.



#### SIMBOLOGÍA

- Límite Urbano Parroquial
- ▬ Límite Urbano
- ▬ Área de Estudio
- ▬ Sectores de Planeamiento

- Manzanas
- Hidrografía
- Conjuntos Habitacionales

#### Usos de Suelo

- Producción de Bienes a Nivel Industrial
- Producción de Servicios Generales

**GRÁFICO N° 2.91.** Modelo urbano actual: Población y Actividades. Conjuntos habitacionales emplazados en el sector O-20 con uso de suelo principal industria de mediano impacto y complementario vivienda unifamiliar.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 2.7.1.4. Marco Normativo

Para el criterio normativo se identifican las características de cumplimiento de la Ordenanza de uso y ocupación de suelo como fortalezas, y los incumplimientos como debilidades o problemas, esto sumado al análisis constate en los anteriores sistemas y a lo largo del documento acerca de la responsabilidad de las autoridades en este tipo de intervenciones inmobiliarias.

Debido a que no existe un marco de control específico que haga referencia a la regulación de la construcción de conjuntos habitacionales, y a la demora en la aplicación de leyes como la cesión gratuita de suelo, las infracciones se vuelven recurrentes, o por el contrario, son evadidas atribuyendo la falta de especificidad en la norma.

Se encuentra así, que casi en su totalidad los conjuntos habitacionales cumplen con el COS dispuesto en la ordenanza con el 95,05%, al igual que la altura de las edificaciones, con el 97,44% de cumplimiento.

Considerando determinaciones dispuestas en la ordenanza como: densidad, COS, altura y tipo de cerramientos, el 50,25% de los conjuntos cumplen con todas las disposiciones municipales, seguido

del 40,61% que cumplen tres determinaciones, el 8,62% y 0,52% que cumplen dos y una disposición respectivamente.

El 94% de los conjuntos habitacionales en el área de estudio se han aprobado bajo la figura legal de propiedad horizontal, con el propósito claro de evadir

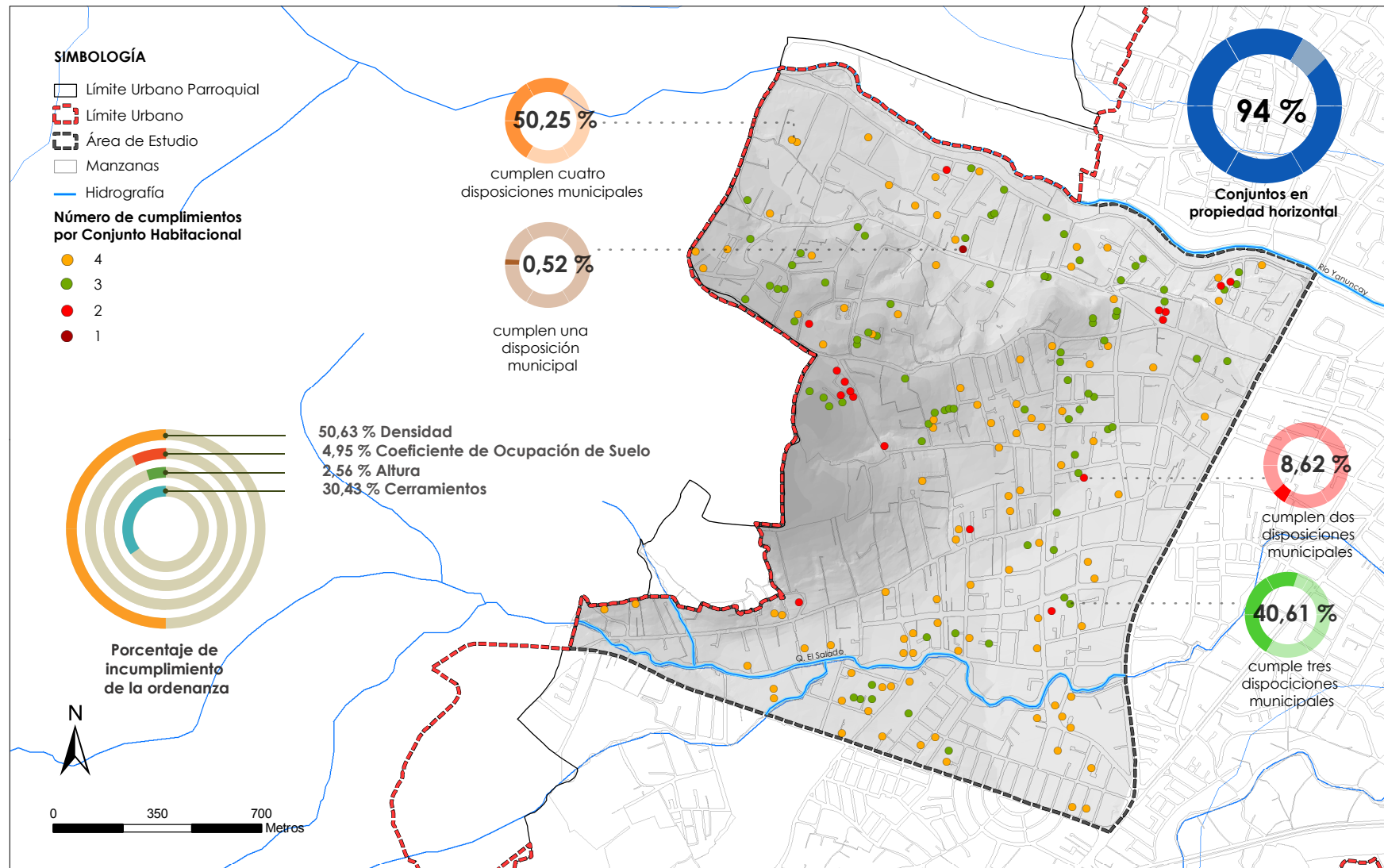
la cesión gratuita de suelo, y el 50,63% de proyectos sobrepasan la densidad de vivienda permitida para los diferentes sectores, a pesar que los conjuntos aprovechan las determinaciones de la ordenanza en cuanto a densidad que originalmente se planteó para intervenciones multifamiliares en altura. Ver Cuadro N° 2.55. y Gráfico N° 2.92.

FORTALEZAS	DEBILIDADES Y PROBLEMAS
La altura de las edificaciones es un indicador que se ha normado por parte de las autoridades, en Misicata el 97,44% de proyectos respetan esta disposición	Aprovechamiento de las determinaciones de uso y ocupación del suelo (densidad) que no son correspondientes a las características de los conjuntos habitacionales, con el 50,63% de proyectos que sobrepasan la densidad máxima de vivienda permitida en los sectores
En el área de estudio el 95,05% de los conjuntos cumplen con el COS dispuesto en la ordenanza	En el área de estudio el 94% de conjuntos habitacionales se aprueban bajo la figura legal de propiedad horizontal, evitando la cesión gratuita de suelo obligatoria en los proyectos de lotización
	El 69,57% de proyectos poseen cerramientos sólidos que incumplen con la disposición en el Art. 51 de la ordenanza

**CUADRO N° 2.55.** Síntesis del Sistema Marco Normativo.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.





**GRÁFICO N° 2.92.** Modelo urbano actual: Marco Normativo

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.

## CONCLUSIONES

### • Caracterización de los proyectos inmobiliarios

La metodología planteada para este capítulo se construye desde la perspectiva de la expansión física de la ciudad de Cuenca, al identificar Misicata como una zona con potencialidad para la urbanización y con nuevas tendencias de ocupación a partir de conjuntos habitacionales.

Los impactos provocados por el emplazamiento de proyectos inmobiliarios ha logrado modificar la estructura urbana de Misicata, esto se refleja en los datos obtenidos, con un total de 197 conjuntos habitacionales que se implantan en este sector, entre conjuntos abiertos, cerrados y edificios en altura, donde el 94% de estas intervenciones han sido aprobadas bajo la figura legal de Propiedad Horizontal.

En el análisis sobre incumplimientos de las características de uso y ocupación del suelo de los conjuntos habitacionales, según los sectores de planeamiento que conforman el área de estudio, representado en construcciones que aprovechan las inconsistencias de las ordenanzas y normativas municipales, en materia de densidades, tamaño de lotes, tipos de implantación, retiros, alturas, entre otros,

pone en evidencia la importancia de una revisión, o más bien una actualización del marco regulador de la ciudad y su correcta aplicación, así como la necesidad de Planes Parciales de Urbanismo para las zonas de expansión, que contemple a detalle la determinación de regulaciones para proyectos de vivienda unifamiliar y en altura.

Una consecuencia preocupante en cuanto a características de uso y ocupación del suelo en el área de estudio, es la búsqueda del mercado inmobiliario por implantar el mayor número de viviendas en menor superficie de predio, disminuyendo la calidad de vida de la población, reflejando claramente una tendencia que responde a la valorización de la propiedad privada sobre el suelo y a la ganancia capitalista.

Además, aunque la mayoría de proyectos presentan densidad de vivienda media y baja, que teóricamente implica la existencia de una buena cantidad de espacios sin construir destinados a áreas verdes, la realidad es diferente, las zonas libres hacen referencia a vías o espacios degradados.

También se encuentra espacios públicos y vías privatizadas, grandes muros sólidos y puertas, como resultado de la permisividad municipal, aceptando

que los promotores de los conjuntos sean los que conciben la estructura vial y equipamientos, con fuertes incidencias visuales en la estructura urbana.

Los argumentos acerca de la inseguridad con los que justifican el crecimiento de los conjuntos residenciales cerrados, son sólo un factor más para encubrir la potente dinámica inmobiliaria que subyace en este proceso de avance del urbanismo privado.

Las características urbanas que ofrecen una visión amplia del sector inmobiliario en la expansión de Misicata, revelan bajas densidades, dejando vacíos y provocando un gasto innecesario en infraestructura y servicios básicos.

La fragmentación social y territorial, la débil articulación institucional son los principales problemas. Los resultados de los diferentes análisis demuestran la falta de instrumentos normativos, políticas de desarrollo urbano, planificación estratégica, etc. por parte los gobiernos locales para encarar este tipo de procesos de expansión urbana acelerada.



- **Relación con el Sistema Urbano**

Una de las consecuencias de las actuaciones inmobiliarias en Misicata es la complejidad que crean en la construcción del sistema urbano, ocasionando una ciudad dispersa, invasora de territorios, irrespetuosa de los recursos naturales y que contribuye a los procesos deliberados de segregación socio-espacial.

Se evidencia situaciones que ponen en riesgo la conformación de la estructura urbana, y la seguridad de la población, ocupación de suelos sin aptitud para la urbanización, conflictos graves de accesibilidad provocados por la geometría del trazado vial entorno a los conjuntos.

La segregación en el uso de equipamientos comunitarios, y por lo tanto, el aprovechamiento de inversiones públicas en redes de infraestructura y servicios básicos, para promocionar las privadas, es una de las estrategias que los promotores inmobiliarios utilizan para la venta de sus proyectos.

Otra estrategia utilizada por el mercado inmobiliario para incrementar ganancias y que provoca grandes daños en la conformación del sistema, es la dispersión, siendo contradictorio que existan predios no edificados cercanos a la zona consolidada de la ciudad, pero se sigan otorgando permisos por parte

de las autoridades para que los proyectos de vivienda se implanten en áreas lejanas.

Respecto a la influencia en las actividades de la población, los proyectos habitacionales no han influido significativamente en cuanto a la distribución y diversidad de usos de suelo, al estar dirigidos a estratos de población media y media alta, la variedad de actividades se mantiene, aunque se puede identificar zonas de residencia cercanas al límite urbano, que de mantenerse esta tendencia en el futuro, llegarían a presentar desabastecimiento de usos relacionados con la vivienda.

Estas características encontradas reflejan por tanto, lo permisible del sector regulador, y lo conveniente del sector privado, que en conjunto favorecen el crecimiento desequilibrado y desordenado.

- **Modelo Urbano Actual**

La síntesis de las características del área de estudio refleja un modelo alimentando por nuevas formas de ocupación, incluso más profundas que las constituidas en tiempos anteriores, acrecentado por nuevos estilos de vida, el uso excesivo del automóvil, los intereses de los desarrolladores inmobiliarios y la tendencia a la autoexclusión de la población.

Estas características, sumada a un criterio económico de la distribución del espacio público, ha provocado que los lugares de libre acceso no sean planificados y los existentes se privaticen, al interior de los conjuntos habitacionales los espacios para vías adquieran mayor importancia que las áreas verdes o espacios comunales.

Los habitantes de los proyectos inmobiliarios prefieren sacrificar su libertad por la “seguridad” que el mercado inmobiliario ofrece, provocando intervenciones donde los habitantes crean sus propios “barrios”, olvidándose del entorno y destruyendo el concepto de integralidad de la ciudad.

Estas dificultades en la gestión del suelo, equipamientos, privatización de la vialidad y el espacio público, la forma en que se valoriza el capital en la producción de vivienda, responde a un marco normativo permisible y débil control municipal. Aunque existiera la voluntad política de enfrentar esta realidad, las autoridades se encontrarían con la dificultad de entrelazar tramas totalmente fragmentadas y diferentes.

Sin embargo, es necesario un marco de control específico que haga referencia a la regulación de la construcción de conjuntos habitacionales, la agilización en la aplicación de leyes y claridad en las normas planteadas para la ciudad.



## CAPITULO III

PROPUESTA DE UN MODELO DE  
CRECIMIENTO DE LA CIUDAD A  
PARTIR DEL ANÁLISIS DE  
ACTUACIONES INMOBILIARIAS



### 3.1. Antecedentes

En esta etapa el objetivo es formular una propuesta que sustente una nueva concepción para el crecimiento de la ciudad, producto de los resultados de las fases precedentes donde se determina los impactos territoriales y sociales de las actuaciones inmobiliarias en la estructura espacial preexistente.

Se presenta un **modelo teórico ideal** del área de estudio, cuyos criterios de intervención puedan ser aplicados en las zonas de expansión de la ciudad que aún no se encuentran consolidadas, se trata de confrontar la realidad existente con una alternativa que demuestre la diferencia entre un espacio planificado y uno construido de manera espontánea, basado en la lógica del capital y con un débil control municipal.

El planteamiento parte del concepto de “ciudad compacta”<sup>25</sup>, aunque es conocido que en la realidad no se encuentra este modelo en estado puro, a través de la densificación que favorezca el uso mixto y público del suelo, valorizando los espacios y favoreciendo la

movilidad colectiva, aprovechando y potencializando las fortalezas y oportunidades del territorio y disminuyendo, o más bien evitando las debilidades y amenazas existentes producto de actuaciones inmobiliarias.

La alternativa propuesta busca a más de adaptarse al crecimiento de la ciudad de Cuenca, conformar una estructura urbana legible, con permeabilidad en el trazado que favorezca la riqueza visual del paisaje y que permita variedad en tramos, optimizando recursos y mejorando la calidad de vida de los habitantes; puesto que la planificación urbana no debe responder sólo a mandatos del mercado, sino a factores sociales y medioambientales, planificar zonas de expansión urbana que consideren el entorno, es más beneficioso que el resultado de varias intervenciones aisladas.

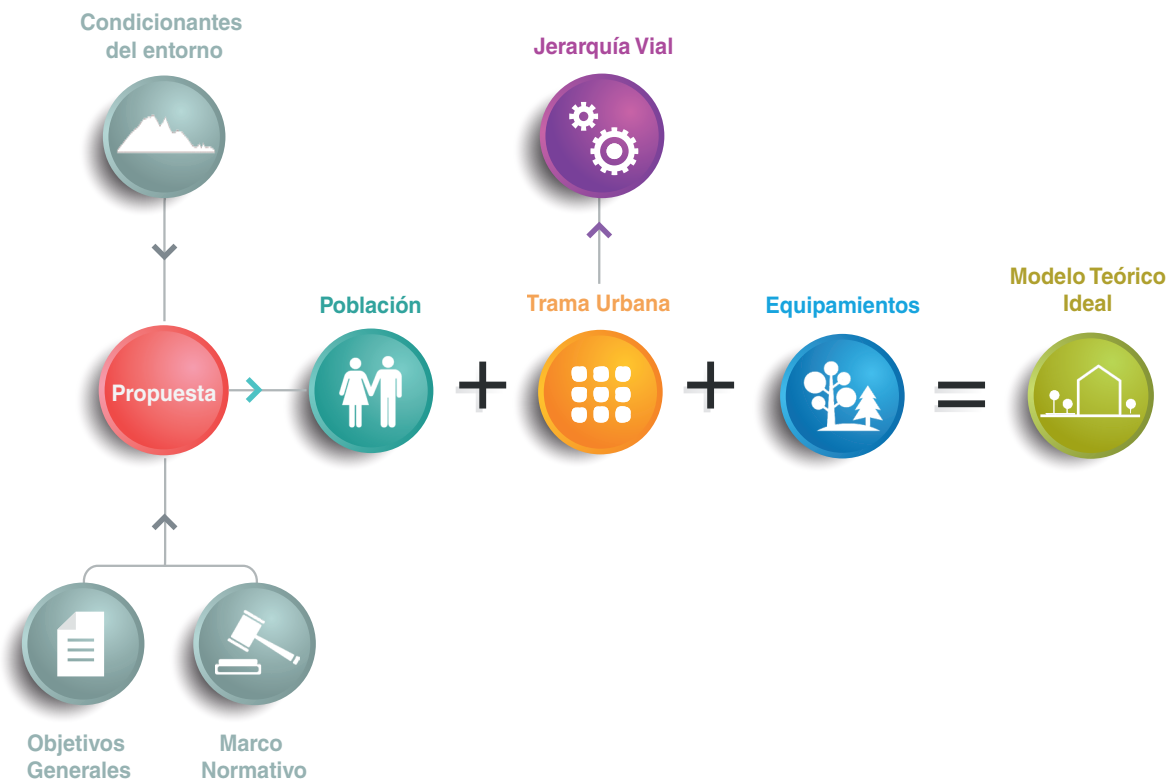
<sup>25</sup> La ciudad compacta promueve urbes de alta densidad y diversidad, cohesionadas en sus partes, que presenta una estructura y trama urbana de cierta compacidad, con cercanía a servicios, que propicia el encuentro de actividades generando espacios de sociabilidad.

### 3.2. Aspectos Metodológicos

Primero, se presenta una serie de objetivos generales y modificación del marco normativo, que constituye la base para la formulación del modelo, estos lineamientos podrían ser aplicables a cualquier zona de expansión urbana de la ciudad.

Para ajustar la propuesta a la realidad del territorio, se identifican lineamientos más precisos que valoren las condicionantes físicas del entorno como las zonas sin aptitud para la urbanización y áreas de protección natural, además se calcula la población futura para alcanzar un grado de densificación mayor, las determinaciones a abordar empiezan con la jerarquización vial que definirá a su vez la forma de la trama urbana y el amanzanamiento del sector, las manzanas generadas buscan formas regulares y tamaños óptimos en lo posible que no generen tramos de distancias excesivas.

En el caso de los equipamientos, se busca redistribuir e implementar los que sean necesarios para asegurar el acceso a estos espacios, así como propiciar la sociabilidad y vitalidad urbana. Finalmente se realiza la comparación entre la situación actual del área de estudio y el modelo teórico ideal, a través de indicadores y representaciones gráficas que demuestran las diferencias entre una y otra intervención urbana. Ver Gráfico N° 3.1.



**GRÁFICO N° 3.1. Esquema Metodológico.**

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.





### 3.3. Modelo de crecimiento en el área de estudio

#### 3.3.1. Objetivos Generales

Las áreas de expansión urbana como el sector de Misicata, deben ser objeto de una planificación a través de Planes Parciales de Urbanismo<sup>26</sup>, que logren estructurar un sistema de ordenamiento urbano, que lo conforman: proyectos de urbanización, lotización y de reestructuración parcelaria, estos tres dan lugar a los proyectos arquitectónicos.

Como resultado del análisis realizado en los anteriores capítulos, se plantean algunos objetivos generales para la formulación del modelo:

- Prohibir la aprobación de conjuntos de vivienda unifamiliar bajo la figura legal de propiedad horizontal, con el fin de cumplir los porcentajes establecidos en el artículo 424 del COOTAD sobre la cesión gratuita de suelo.

<sup>26</sup> Los Planes Parciales de Urbanismo son instrumentos que posibilitan la ordenación urbanística detallada, lo que se hace es planificar el crecimiento de la ciudad, están dirigidos a sectores en el área de expansión o zonas en proceso de consolidación con un grado menor al 50%. (Pauta, 2015)

- Establecer normativas que regulen las ganancias en el mercado de suelo y sancionen el beneficio económico excesivo que es consecuencia de la especulación.

- Evitar el crecimiento disperso con grandes espacios intersticiales desocupados o semicupados en medio de áreas consolidadas, a través del control por parte de las autoridades competentes.

- Conservar las zonas de protección natural, como márgenes de ríos o quebradas y prohibir la urbanización en zonas no aptas para receptor asentamientos humanos.

- Regular la altura de las edificaciones en zonas con potencial paisajístico.

- Prohibir la colocación de elementos de seguridad y control como puertas en vías de la ciudad, que propician la generación de conjuntos cerrados y la segregación socio-espacial.

- Establecer variedad en la tipología de vivienda y de elementos arquitectónicos, considerando las particularidades en la forma de habitar de las personas, y aportando a la diversidad de fachadas en los tramos.

- Priorizar para la urbanización zonas que cuenten con dotación de infraestructura y servicios básicos generada por las autoridades municipales.

- Proporcionar los espacios necesarios para la dotación de equipamientos, para que estos no sean el resultado de remanentes, sino que cuenten con dimensiones idóneas para el funcionamiento correcto.

- Eliminar la creación de vías de retorno innecesarias, generando un trazado vial continuo y funcional.

- Evitar la privatización del espacio público a través de un fraccionamiento regular del suelo, impidiendo así que se generen equipamientos de uso exclusivo para ciertos habitantes y disminuyendo la subutilización de los mismos.

### 3.3.2. Modificación en el Marco Normativo

Es necesario hacer el esfuerzo de plantear algunas recomendaciones de políticas públicas, que permitan desarrollar los objetivos planteados y viabilizar el modelo a través de un marco de control específico, para lo cual se propone:

- En relación al suelo, un nuevo modelo de gestión que incluya limitaciones más amplias a los derechos de la propiedad, así como la revisión de la normativa legal sobre aspectos de interés como los condominios, las cesiones gratuitas de suelo y el fraccionamiento de suelo de protección.

Todo terreno urbano es un bien privado, es decir, su propietario tiene el derecho exclusivo de uso, y al mismo tiempo es un bien público, su utilización importa a todos los habitantes, y también es un receptor y un emisor de externalidades.

- Un uso más responsable desde el punto de vista institucional, de los instrumentos de ordenación, concretamente de los planes parciales de urbanismo, para alcanzar una ordenación urbanística detallada de las áreas de expansión, pues permitirán, entre otros, especialmente:

i) una óptima planificación del uso del suelo,

ii) que el diseño de la totalidad de la red vial, -elemento estructurante de la segregación socio-espacial-, esté en manos del Estado - municipalidad de Cuenca en el caso que se estudia-,

iii) el dimensionamiento y localización de las reservas de suelo para la totalidad de los equipamientos comunitarios requeridos por la población del asentamiento,

iv) fraccionamiento del suelo y formas de ocupación que garanticen adecuadas condiciones de habitabilidad y que contribuyen al mejoramiento de la calidad ambiental y del paisaje; y,

v) un reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística.

### 3.3.3. Condicionantes del entorno: Determinación de áreas susceptibles a la urbanización.

Como condicionantes del entorno se identifican las zonas sin aptitud para la urbanización por características topográficas y los márgenes de protección de ríos y quebradas.

Las zonas consideradas como suelos no susceptibles a la urbanización se mantendrán como en la fase de

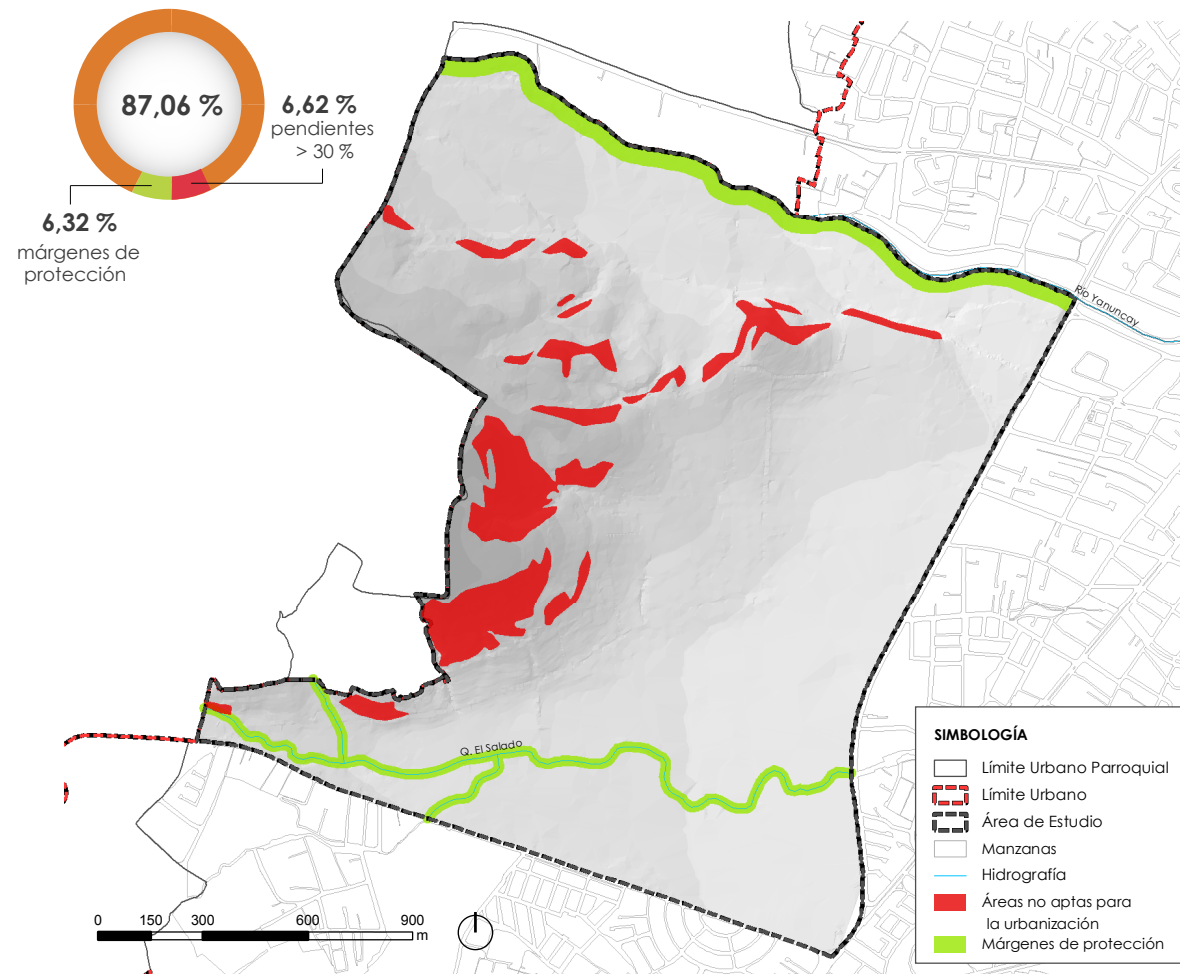
diagnóstico, es decir, las pendientes mayores al 30%. Para las zonas de protección permanente de las redes hidrográficas se adoptan las Normas para el Manejo Sustentable de los Bosques Andinos del Ministerio del Ambiente (2008), donde se establecen los márgenes de protección según la amplitud del curso de agua; para el río Yanuncay al tener un ancho mayor a 6 m. la franja de conservación es de 20 m., la quebrada El Salado se encuentra en la categoría hasta 3 m. con un margen de 20 m. Ver Cuadro N° 3.1. y Gráfico N° 3.2.

Ancho de río, de quebrada o de cualquier curso de agua (m)	Ancho mínimo de la zona o franja de protección permanente a cada lado del curso de agua (m)
Hasta 3	20
Entre 3 y 6	30
Más de 6	50

**CUADRO N° 3.1.** Márgenes de protección de redes hidrográficas.

**Fuente:** Ministerio del Ambiente del Ecuador, 2008.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 3.2.** Condicionantes del entorno: zonas de protección y áreas no susceptibles a la urbanización.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

### 3.3.4. Densificación del área de estudio

El proceso de densificación puede entenderse como una estrategia de ordenamiento urbano y una actuación que contribuya a avanzar hacia un anhelado “modelo compacto” de ciudad.

“Chakrabarti (2013), en el libro *A Country for Cities*, dice que con una densidad de 25 viviendas/hectárea toda la población del mundo podría vivir en un área similar a la del Estado de Texas (esto equivale al área del Ecuador multiplicada por 2,5) [...] Desde 1950 hasta el 2010 el área de Cuenca ha crecido 25,14 veces, mientras que la densidad ha decrecido un 67% [...]” (Hermida, 2015, p. 38)

Con la densificación se intenta alcanzar mayor facilidad y aprovechamiento de la infraestructura para la dotación de servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de desechos sólidos, etc. y hacer más eficiente el uso del suelo urbano, de esta manera, se podrán preservar los espacios verdes, conservar áreas ecológicas y mantener zonas agrícolas.

Dentro del área urbana de Cuenca la densidad de vivienda es baja en su gran mayoría, con el 70% de la ciudad entre 0,5 y 30 viv./ha, con excepción del centro histórico; mientras la densidad poblacional

bruta es 43,31 hab/ha, existiendo circuitos con niveles muy bajos de densidad principalmente los que se encuentran en los límites del área urbana, que son los sectores hacia donde se está extendiendo la ciudad, y estos niveles bajos pueden estar relacionados a crecimientos horizontales que desembocarían en una expansión de la frontera urbana (POUC, 2014).

Para el modelo propuesto se proyecta en primera instancia la densidad poblacional bruta<sup>27</sup>; según datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC (2010), la población que alberga el área de estudio es aproximadamente 14473 habitantes, con una densidad de vivienda de 14,51 viv./ha.

Considerando la composición familiar promedio en la zona urbana de Cuenca de 3,64 personas por hogar, la población teórica proyectada de acuerdo a la densidad establecida para esta zona en las Determinaciones de Uso y Ocupación del suelo de la

Ordenanza de Cuenca (2003) es de 48585 habitantes, densidad poblacional bruta de 151 hab/ha y 41,43 viv./ha. Ver Cuadro N° 3.2.

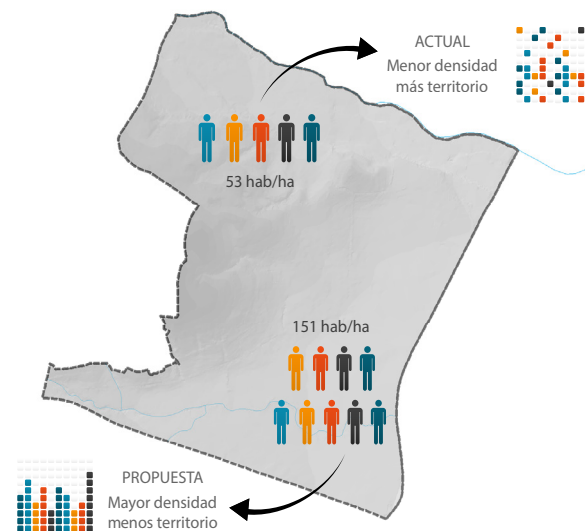
De esta forma, se logra incrementar el número de habitantes a albergar en la misma área de terreno, es decir se obtiene mayor aprovechamiento del suelo, ya que la dispersión ocasiona que la población se encuentre distribuida aleatoriamente y por ende se ocupe mayor superficie. Ver Gráfico N° 3.3.

	POBLACIÓN (hab.)	DENSIDAD DE VIVIENDA (viv./Ha)	DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA (hab./Ha)
Actual	14473	14,51	53
Proyectada	48585	41,43	151

**CUADRO N° 3.2.** Población actual y proyectada en el área de estudio.

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 3.3.** Densidad de población actual y proyectada.

**Fuente y Elaboración:** Grupo de Tesis.

<sup>27</sup> La densidad poblacional bruta es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma. Mientras que la densidad poblacional neta es igual a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de las parcelas destinadas a sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes o libres públicos. (POUC, 2014)



### 3.3.5. Determinación de la trama urbana

Muchas opciones son posibles para la configuración de la trama urbana, la misma que permite alcanzar una adecuada funcionalidad de la red vial y un amanzanamiento con capacidad para propiciar un marco construido diverso.

Para el modelo propuesto se plantean algunos conceptos que se muestran en el Gráfico N° 3.4. a partir de Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith (1999), y que se utilizan como referencia para la estructuración de la trama urbana, tanto en el trazado de ejes y jerarquía vial, conformación de manzanas y localización de equipamientos comunitarios.

#### A. Trazado y Jerarquía Vial

El trazado vial en el área de estudio, parte de los ejes principales y vías singulares<sup>28</sup> proyectadas en su momento por el Municipio, pero estableciendo a su vez un modelo de configuración alternativo, con el objetivo de conformar un espacio de características adecuadas para la población.

<sup>28</sup> Según el Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca PMEP (2015), se entiende por singulares, a las vías con características y detalles que las distinguen en la ciudad, se incorporan a la vida cotidiana y forman parte del paisaje urbano.



**GRÁFICO N° 3.4.** Factores que intervienen en la vitalidad del entorno.

**Fuente:** Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, 1999.

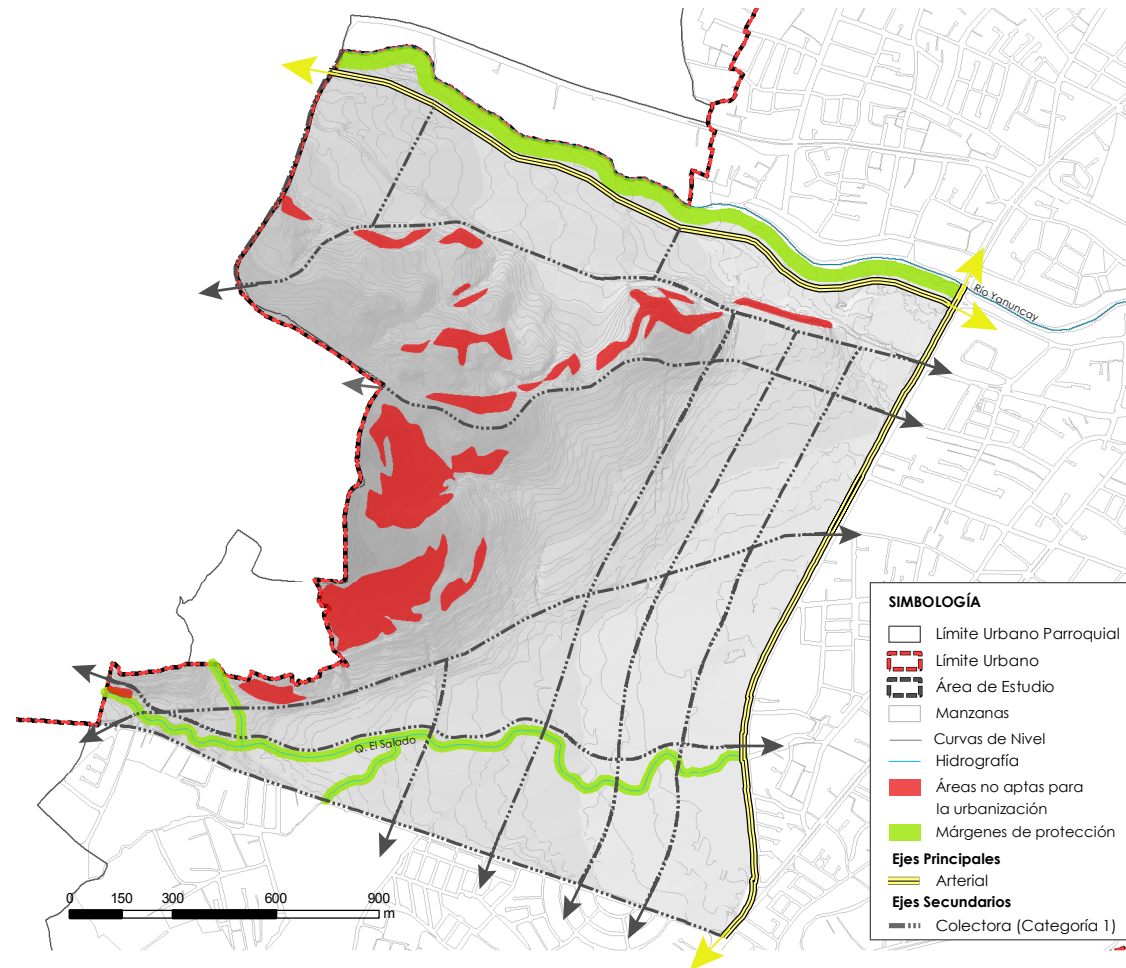
**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Se traza los ejes principales, vías arteriales que se mantienen por bordear el límite del área de estudio, como son la Av. de las Américas y Av. Primero de Mayo; el diseño de este tipo de vía se compone de dos carriles de circulación en cada sentido, mediana central, aceras con barrera vegetal de protección y ciclovía bidireccional. Ver Gráfico N° 3.5. y 3.7.

Por su parte, las vías colectoras que conforman los ejes secundarios y facilitan el flujo vehicular de la zona, se dividen en dos tipos, las que atraviesan el área de estudio y conectan ejes principales llamadas de categoría 1, y las de menor longitud que completan los ejes colectores de categoría 2. Ver Gráfico N° 3.6.

Las vías colectoras categoría 1 en sentido Este - Oeste que se mantienen son: la Av. Ricardo Durán, calle Antonio Lloret Bastidas conocida como Camino Viejo a Baños, la vía Carlos Arízaga Toral y 1 de Septiembre con algunas modificaciones en su trazado y la vía paralela a la quebrada El Salado, se procura también en lo posible articular la propuesta a la trama vial principal de la ciudad, dándole continuidad a la Av. Don Bosco e Isabel La Católica.

El modelo de vía colectora categoría 1, se plantea con cuatro carriles de circulación, dos en cada sentido, aceras con franja de protección vegetal y ciclovía bidireccional.



**GRÁFICO N° 3.5.** Ejes de vías arteriales y colectoras.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

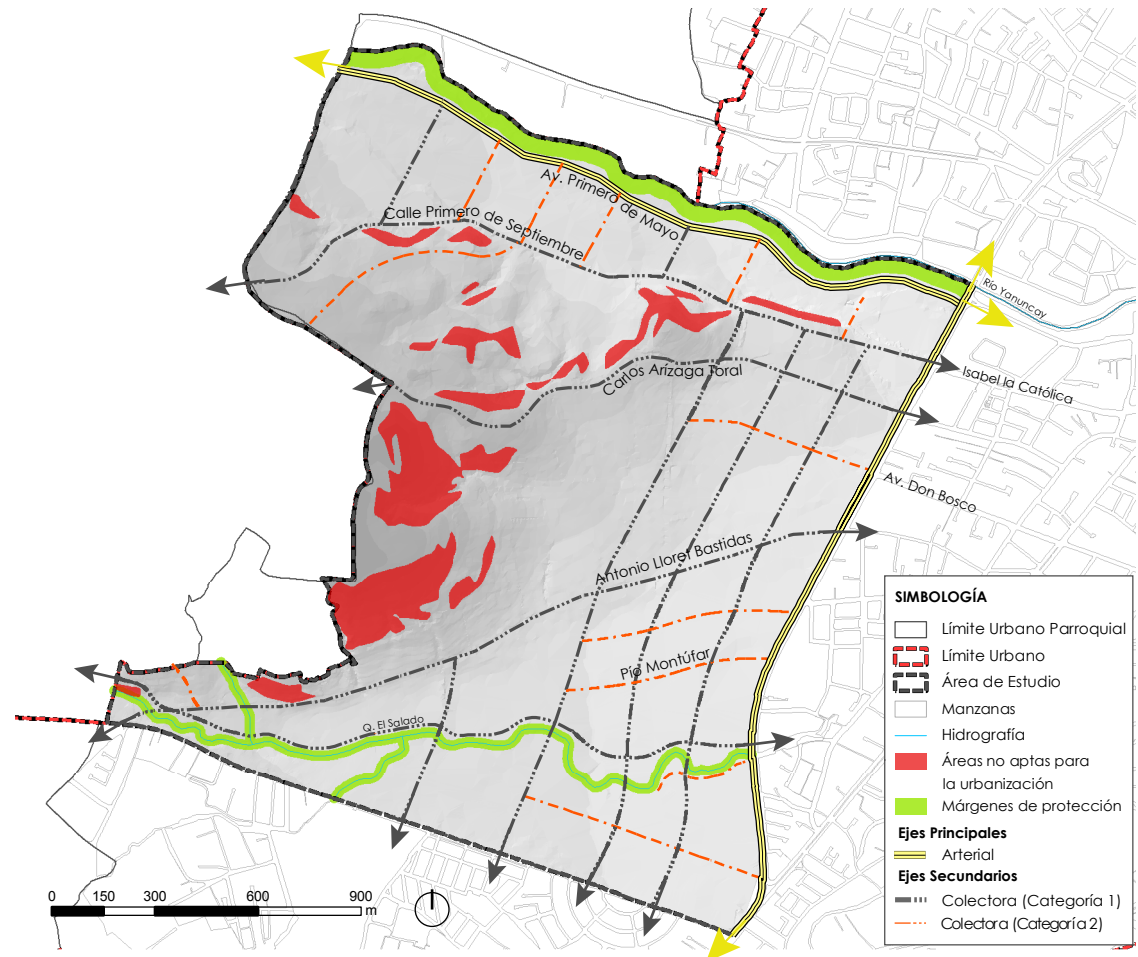




Para las nuevas vías colectoras, categoría 2, en sentido Norte - Sur se toma como referencia la Av. de Las Américas, a partir de ésta se generan ejes paralelos cada 200 m. aproximadamente, distancia recomendada en el documento Cátedra de Urbanismo (Pauta, 2009). En sentido Este - Oeste como referencia la calle Juan Pío Montúfar en la zona central, y hacia el sur colectoras paralelas a la Av. Ricardo Durán. Para estas vías se propone dos carriles, uno en cada sentido de circulación y aceras con barrera vegetal de protección. Ver Gráfico N° 3.6. y 3.7.

Aunque el trazado de ciertas vías arteriales y colectoras se mantiene, las características físicas que se les otorga varían, puesto que para la nueva trama vial se utiliza el concepto de **permeabilidad**, necesario desde el inicio del proceso de diseño, aquí se considera el número de rutas, como se unirán o relacionarán, hacia dónde irán, logrando así espacios receptivos, accesibles y que ofrecen varias alternativas de recorrido a las personas y además se generan rutas visibles para que sean aprovechadas por todos los usuarios.

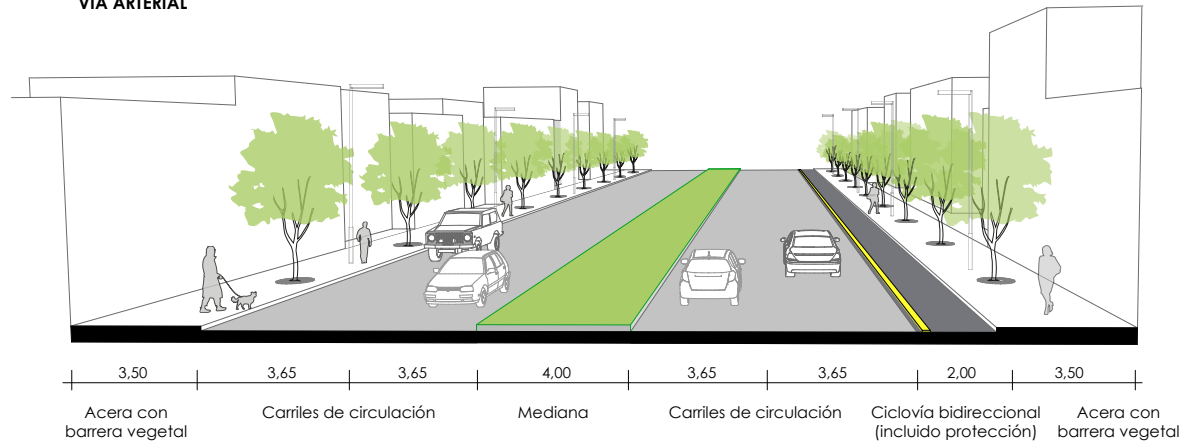
De esta forma, se consigue generar un espacio **legible**, debido a la factibilidad con que puede entenderse su estructura. Las vías están diseñadas cada una de ellas con características determinadas que proporcionen un entorno físico único y distinto.



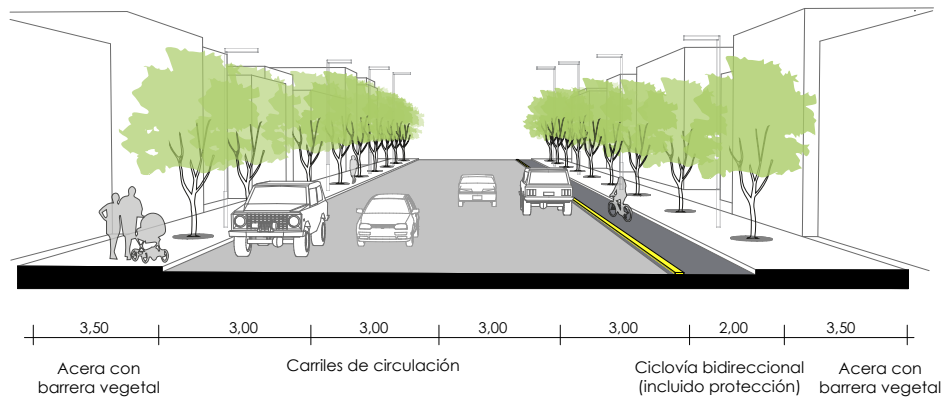
**GRÁFICO N° 3.6.** Ejes principales: vías arteriales y ejes secundarios: vías colectoras, categoría 1 y 2.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

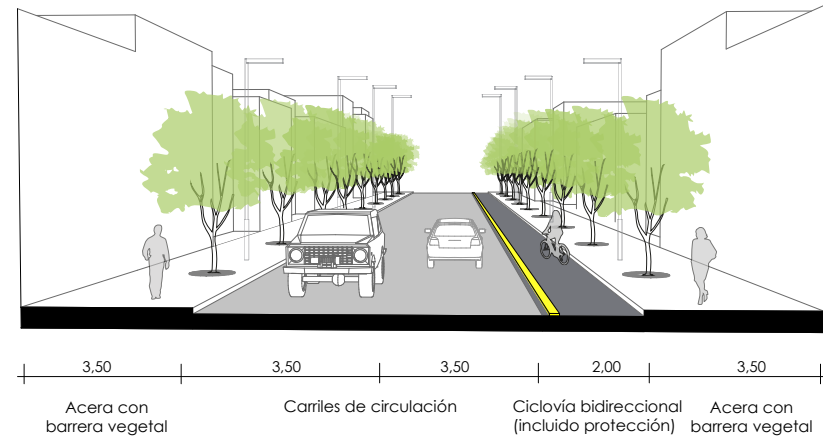
### VIA ARTERIAL



### VIA COLECTORA (CATEGORIA 1)



### VIA COLECTORA (CATEGORIA 2)



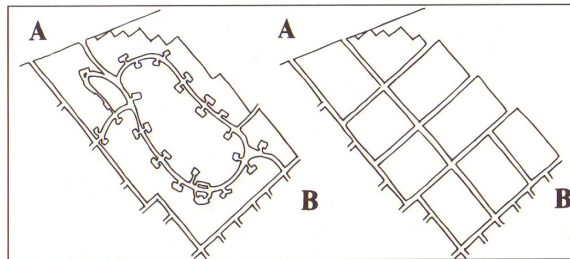
\* Las dimensiones propuestas para capa tipo de vía se toman del documento Cátedra de Urbanismo (Pauta, 2009).

**GRÁFICO N° 3.7.** Secciones vías tipo: arteriales y colectoras (categoría 1 y 2).

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Para conseguir **permeabilidad** y **legibilidad** se evita también en lo posible, la generación de calles sin salida o con pocas opciones de recorrido, buscando el mayor número de vínculos directos con el sistema de vías principales que unen varias zonas de la ciudad. Ver Gráfico N° 3.8.

Otro factor importante a considerar en la estructuración de la trama vial es la topografía, usar pendientes mayores a las recomendadas no es adecuado pues aumenta el gasto de combustible y, por consiguiente, la contaminación a la ciudad, debido al ruido que producen los vehículos y a la contaminación aérea (gases).



**GRÁFICO N° 3.8.** Trama vial no permeable vs. rutas directas.

**Fuente y Elaboración:** Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, 1999.

Las pendientes recomendables para el trazado vial urbano desde el punto de vista del terreno se toman de la Norma Ecuatoriana Vial NEVI-12 (2013) y del documento cubano “Consideraciones para el Diseño Geométrico y Pavimentación con adocretos en Vías Urbanas” de Hugo Rodríguez (2011).

El Cuadro N° 3.3. indica los límites máximos de pendientes a considerarse según la topografía, determinándose cuatro tipos de terrenos, de aquí se obtiene que para el trazado vial del área de estudio las pendientes no superan en lo posible el 12%.

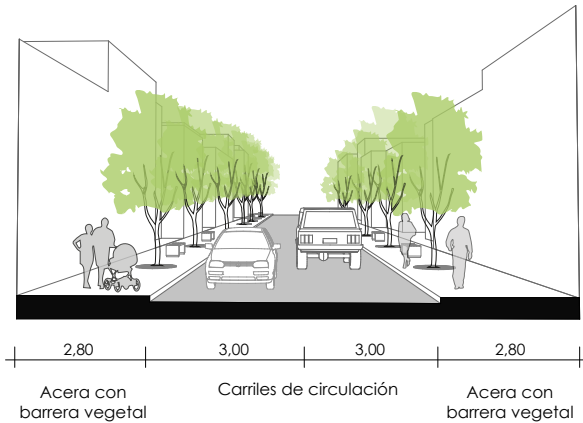
Con estos antecedentes, la red vial local que complementa el sistema, adquiere gran protagonismo al permitir la circulación al interior del entorno urbano, por lo que debe proyectar seguridad y comodidad para los usuarios; los elementos que conforman éstas vías son dos carriles de circulación para vehículos livianos, uno en cada sentido y aceras con barrera vegetal de protección. Ver Gráfico N° 3.9.

VELOCIDAD (Km/h)	PENDIENTES MÁXIMAS (%)			
	Terreno Plano	Terreno Ondulado	Terreno Montañoso	Terreno Escarpado
20	8	9	10	12
30	8	9	10	12
40	8	9	10	10
50	8	8	8	8
60	8	8	8	8
70	6	7	7	7
80	6	7	7	7
90	7	6	6	6
100	7	5	5	5
110	5	5	5	5

**CUADRO N° 3.3.** Límites máximos de pendiente en vías según velocidad de diseño y por categoría de terreno.

**Fuente:** Ministerio de Transporte y Obras Públicas MTOP, 2013.

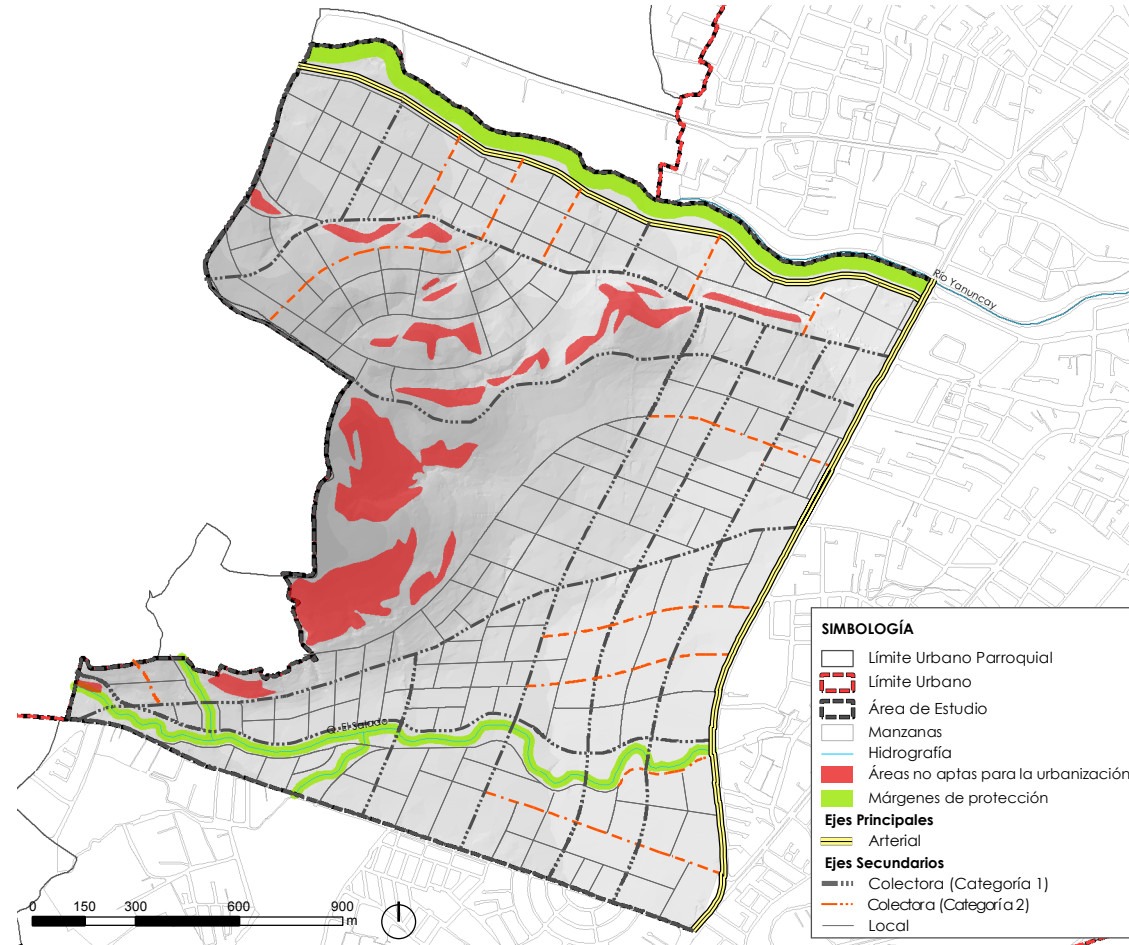
**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 3.9.** Características de las vías locales propuestas en el área de estudio.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

Hacia el Oeste, en las áreas cercanas a las zonas de protección, el trazado vial intenta en lo posible seguir la topografía para conservar las características físicas del área de estudio. Ver Gráfico N° 3.10.



**GRÁFICO N° 3.10.** Trama vial propuesta en el área de estudio: vías arteriales, colectoras y locales.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

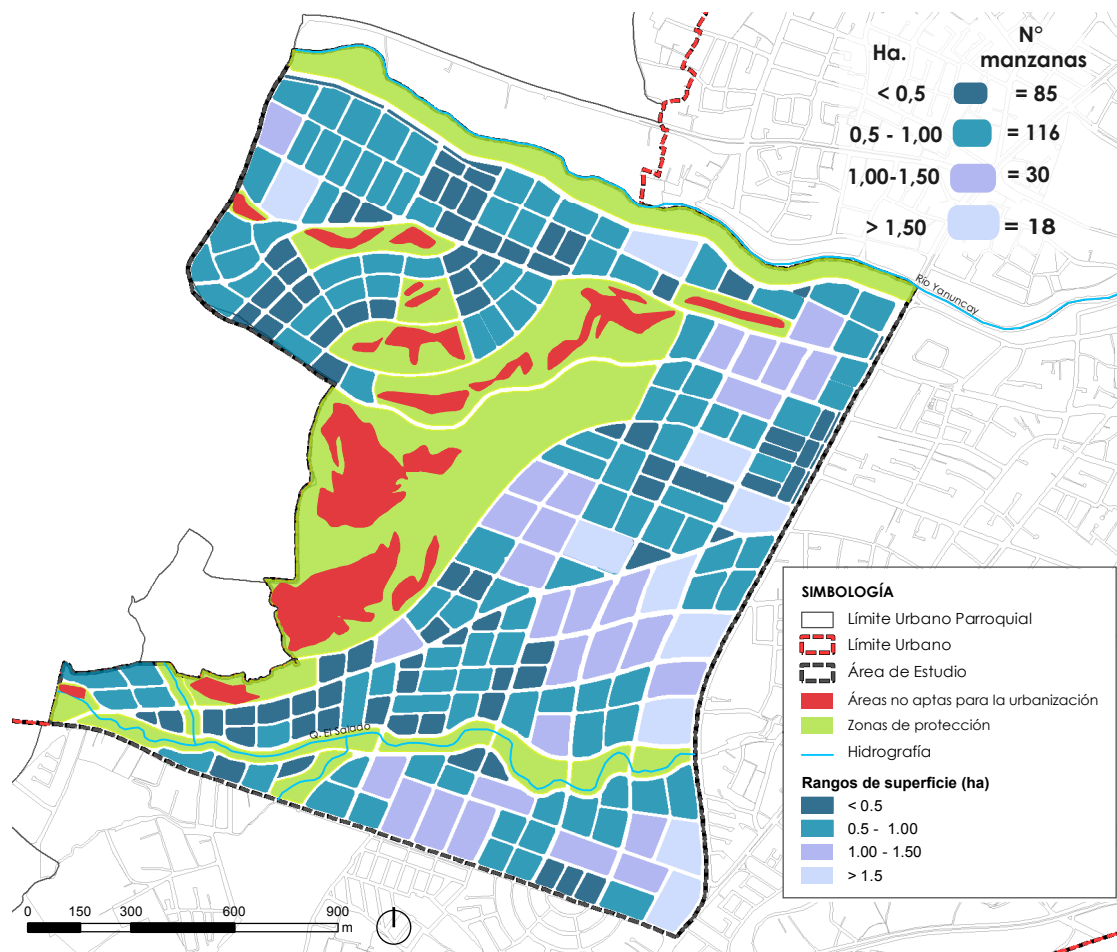


## B. Características de las manzanas (tamaño y forma)

Una vez definido el trazado y jerarquía vial, se conforman manzanas más regulares y con dimensiones variadas, acopladas a la topografía de la zona. El planteamiento propone el diseño de una trama con manzanas que ofrece mayores alternativas de recorrido que las de gran tamaño, con el propósito de conseguir la mayor optimización del suelo, evitando que se generen calles de retorno y ofreciendo permeabilidad física y visual, además de la generación de una centralidad urbana.

Las manzanas se proyectan adecuadas al posible uso a albergar, en este caso las diferentes tipologías residenciales, como la vivienda unifamiliar y multifamiliar en altura, también se determinan amplias zonas de protección alrededor de las áreas con pendientes mayores al 30%.

Las superficies planteadas para las manzanas se encuentran en su mayoría en el rango de 0,51 y 1,00 Ha representando el 44,96 % con tramos que pueden adaptarse fácilmente a la mayoría de las necesidades, manzanas de tamaño menor a 0,5 Ha alcanzan el 36,21% y las mayores a 1,00 Ha representan únicamente el 15,12 % y se localizan hacia las vías principales como la Av. de las Américas y Primero de Mayo. Ver Gráfico N° 3.11.

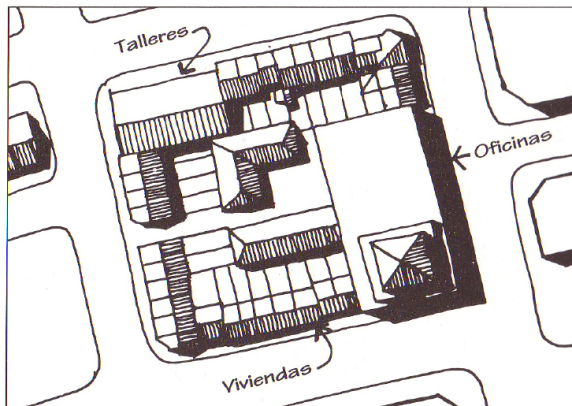


**GRÁFICO N° 3.11.** Rangos de superficie de manzana propuestos para el área de estudio.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



Se suma también el concepto de **variedad** y **riqueza perceptiva**, puesto que la permeabilidad es de utilidad cuando los lugares a más de permitir fácil acceso ofrecen gran variedad de experiencias a elegir, particularmente la de los usos, es decir, se propone maximizar la variedad de actividades para obtener un conjunto armónico; un emplazamiento con usos diversos da origen a diferentes tipologías edificatorias con formas distintas. Ver Gráfico N° 3.12.



**GRÁFICO N° 3.12.** Variedad de experiencias en la conformación de manzanas.

**Fuente y Elaboración:** Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, 1999.

Es necesario exigir en los proyectos un nivel de diseño más detallado, con alternativas que incrementen la gama de experiencias sensoriales que puedan disfrutar los usuarios, con trabajo en los detalles más pequeños que eviten la monotonía visual; independientemente de los procesos económicos, es importante facilitar a los usuarios la posibilidad de **personalizar** su entorno haciéndolos versátiles. Ver Gráfico N° 3.13.



**GRÁFICO N° 3.13.** Evitar monotonía en las edificaciones.

**Fuente y Elaboración:** Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, 1999.

Para propiciar la cohesión social se propone generar una centralidad urbana, que se convierta en un elemento representativo y de identidad para el sector de Misicata y sus habitantes, el objetivo de esta centralidad es acompañar el proceso de expansión urbana.

Sobre las intervenciones de los promotores inmobiliarios, a pesar que sus intereses difieren de los planificadores, algunos autores mencionan también que los dos buscan entornos eficaces. *“Los promotores se encuentran interesados en un buen comportamiento económico, mientras que los planificadores se preocupan, entre otras cosas, de que los entornos sean fáciles de controlar”* (Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, 1999, p. 26)

En la propuesta se intenta satisfacer las dos visiones, entornos permeables, legibles y variados para los planificadores y manzanas de tamaños diversos en las que podría intervenir el mercado inmobiliario pero sin afectar a la trama ya construida.

Las edificaciones que se construyan como parte de un proyecto inmobiliario, sea que ocupen una manzana completa o parte de un tramo, deberán guardar una **imagen visual apropiada**, ya que este factor afecta directamente a la interpretación que hacen las personas de los espacios, no se podrán privatizar bajo ningún criterio los espacios públicos como equipamientos y vías.

El modelo propuesto completo se muestra en el Gráfico N° 3.14.





GRÁFICO N° 3.14. Propuesta del modelo de crecimiento para el área de estudio.

Elaboración: Grupo de Tesis.

Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn & Smith, (1999):

*“La vitalidad de un lugar puede medirse a través de su capacidad de ser penetrado, o de que a través de él o dentro de él se pueda circular de un sitio a otro”*

*“Para tener una cierta variedad de experiencias son necesarios emplazamientos con diferentes formas, usos y significados”*

### 3.3.6. Determinación de Equipamientos Comunitarios

El modelo de ciudad compacta entendido como un conjunto urbano que implica espacios tales como “la calle comercial” o “el parque”, entre otros, es un entorno favorable para fortalecer o recrear cierta urbanidad e interacción social. (Chavoya, Galván & Rendón, 2009)

La dotación de equipamientos comunitarios se realiza bajo un esquema que a más de atender las demandas de la población en términos cuantitativos y funcionales (distribución espacial) busca que estas instalaciones cumplan un rol trascendental en la integración social, como las centralidades urbanas, mitigando la segregación provocada por la lógica del capital y de la propiedad privada.

A diferencia de los conjuntos habitacionales, generalmente cerrados, y de los cuales se suele salir y entrar en automóvil, sin ni siquiera pisar el espacio público, el objetivo es propiciar cierta mezcla social y funcional como un fenómeno positivo, al generar espacios accesibles y de uso global. (Ibíd., p. 4)

Para la determinación de equipamientos en el área de estudio, se trabaja el concepto de **versatilidad**, enfocándose de una forma más directa en los espacios exteriores, con el propósito principal de proyectar una organización espacial que pueda albergar el mayor

abanico de actividades posibles y cumpliendo funciones sociales.

La importancia de la proximidad y complementariedad entre la centralidad urbana generada, los equipamientos urbanos y vivienda también es un factor que se considera para reflejar la equidad en el acceso a servicios y por consiguiente en la calidad de vida de los habitantes. Ver Gráfico N° 3.15.

En el área de estudio los equipamientos de culto y funerarios se mantienen en número y localización, debido a que el nivel de planificación e intervención no alcanza esta tipología de equipamientos.

Los equipamientos de seguridad, administración y gestión, aprovisionamiento y salud, se mantienen en número, pero se desplazan hacia zonas más centrales, que permita a los habitantes mejor acceso y facilidad de uso de los mismos.

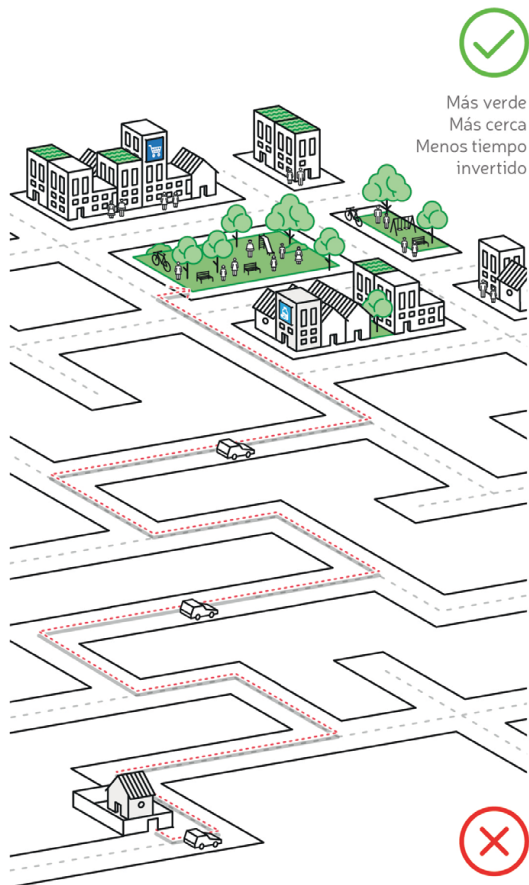
En el caso de unidades educativas, al existir actualmente un gran número pero que se concentran únicamente en ciertos sectores, mientras otros quedan desabastecidos de este servicio, en la propuesta se redistribuyen, con el objetivo de ubicarlos equidistantes de todos los potenciales usuarios.

Se propone intervenir a nivel de equipamientos de tipo recreacional, bienestar social y cultural, por ser elementos que aportan a la satisfacción de las necesidades humanas y a la promoción de la cohesión social, como parques y áreas verdes, casas comunales y guarderías, reubicando los existentes y dotando de nuevos equipamientos en zonas donde la cobertura no es suficiente. Ver Gráfico N° 3.16.

Estos equipamientos se localizan de tal forma que la cobertura alcance a toda la población y la misma tengan accesibilidad a los espacios; el valor óptimo propuesto de cobertura es del 100%, con un radio de 400 m según la Ordenanza que contienen las Normas de Arquitectura y Urbanismo de Quito (2013). Ver Gráfico N° 3.17.

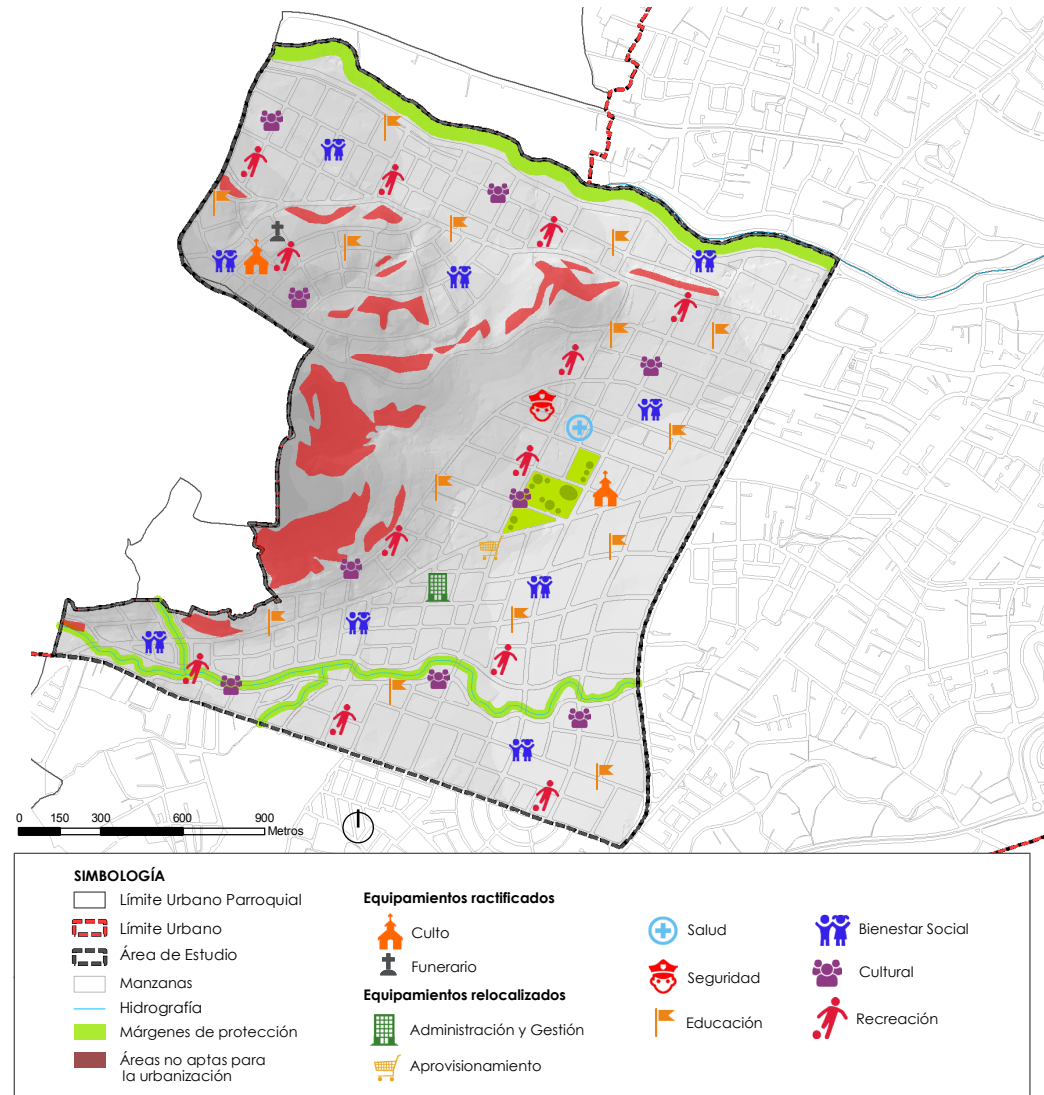
Las zonas recreativas estarán equipadas con el mobiliario adecuado que se requiera para funcionar óptimamente, contribuyendo así a la interacción social.

La estructura de equipamientos además tendrá un grado de permeabilidad que incentive la colocación de motores de actividad, colocados a cierta distancia unos respecto de otros.



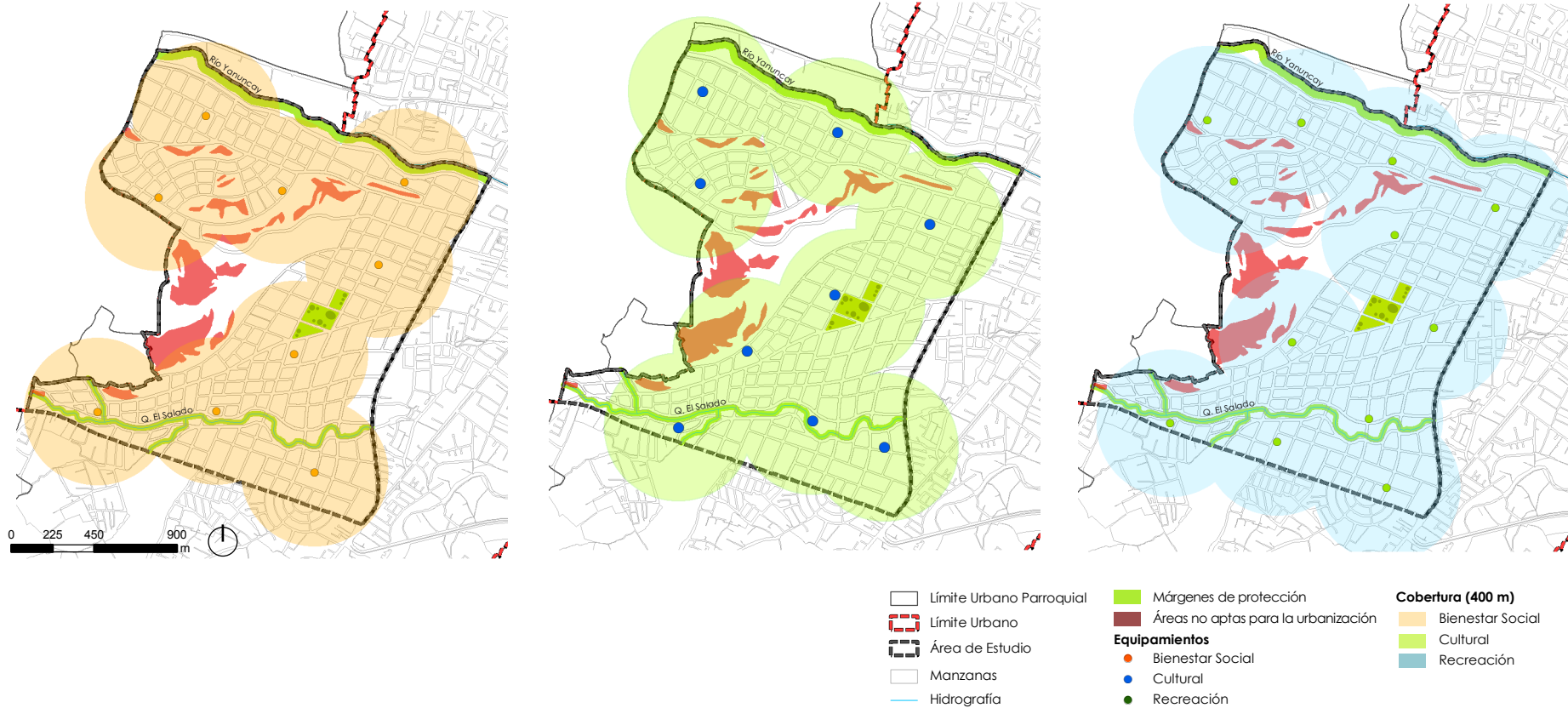
**GRÁFICO N° 3.15.** Cercanía vs. dispersión.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 3.16.** Localización de equipamientos en el área de estudio.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



**GRÁFICO N° 3.17.** Cobertura de equipamientos propuestos de bienestar social, cultural y recreación.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.



### 3.4. Indicadores comparativos

En los Gráficos N° 3.18 y 3.19. se valora, en cada caso, cuál es el escenario actual y el propuesto producto de los diversos análisis realizados, en busca de la formalización de un modelo alternativo, ambiental y socialmente sostenible, con capacidad para trascender las diferencias sociopolíticas y económicas que conformen un verdadero entorno urbano.

La densificación es un factor importante que se considera en la proyección del modelo, sin necesidad de proponer en toda el área edificaciones de gran altura, se piensa en una estructura compacta y versátil, incrementando a través de la nueva trama el número de habitantes a albergar y por ende la densidad de vivienda, de 14473 habitantes existentes se propone 48585 aproximadamente, y de 14,51 a 41,43 viviendas/Ha combatiendo los espacios intersticiales que se generan por la ocupación aleatoria del espacio físico.

En la estructura actual el trazado vial se conforma claramente por un sinnúmero de calles de retorno que atraviesan zonas de fuerte pendiente, presenta una estructura irregular y poco accesible, vías locales que se conectan directamente a la red principal de movilidad, entre otras propiedades, por su parte la propuesta disminuye la densidad vial, de 40,47 a 15,09 m<sup>2</sup>/hab,

considerando que se propone un incremento de la población dos veces mayor.

Se elimina en su totalidad las vías de retorno, generando un trazado con mejores características para los usuarios y que ayuda a la conformación de una trama clara y regular, respetando la topografía del terreno. Las dimensiones propuestas para las intervenciones en el espacio peatonal buscan potenciar su uso mediante la creación de aceras con facilidades para actividades de estancia y recreación pensando en la seguridad y confort de quienes transiten estos espacios.

Con esta propuesta también se consigue proximidad entre los espacios que conforman la ciudad además de lograr escatimar gastos en obras de infraestructura y servicios básicos, pues la ciudad crecería de una forma ordenada.

En el trazado de las manzanas se incrementa el tamaño de aquellas que resultan excesivamente pequeñas y se subdivide las que sean más grandes de lo necesario, estableciendo tramos de distancias armónicas, lo que contribuye a la permeabilidad y legibilidad del espacio.

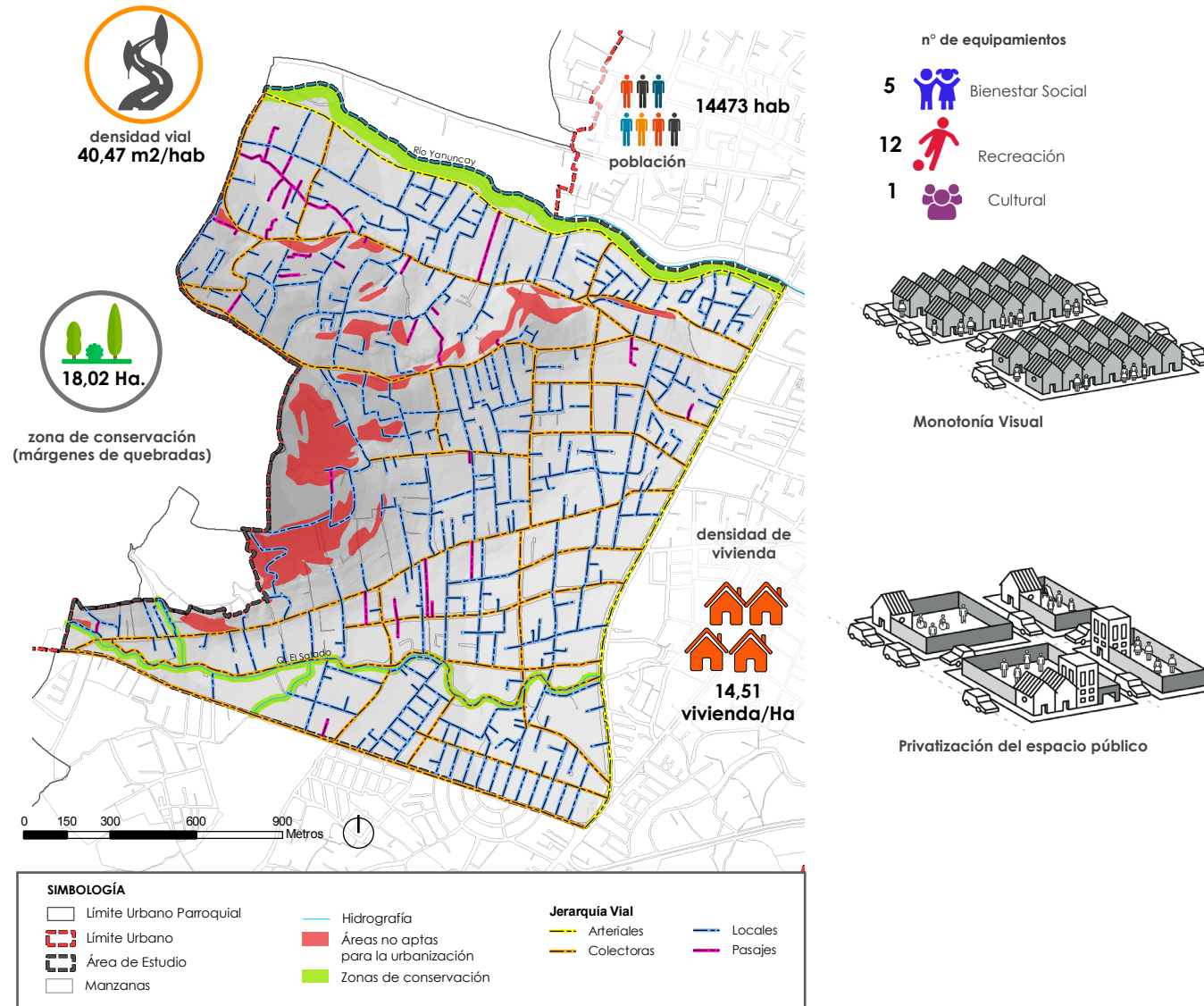
La propuesta es también un instrumento que permite una mayor protección de las áreas naturales, evitando

la edificación en suelo sin aptitud para la urbanización y manteniendo sus características de valor ambiental, paisajístico, ecológico o para preservar las zonas agrícolas productivas alrededor de las áreas urbanas, en el área de estudio las zonas de protección que actualmente constituyen únicamente márgenes de protección de ríos y quebradas con 18,02 Ha en la propuesta se considera 91,86 Ha como zonas de conservación. Logrando de esta manera incrementar las zonas verdes en la ciudad que genera efectos positivos en la población que la habita.

En cuanto a la dotación de equipamientos, a más de generar una centralidad urbana, se intenta alcanzar una cobertura y distribución en toda el área de estudio, que promueva la cohesión social y disminuya al máximo la segregación, se incrementa significativamente el número de equipamientos recreativos, de bienestar social y cultural, mientras que otros se reubican con el propósito de alcanzar zonas antes no consideradas.

Es necesario entender que una visión global, que unifique los conceptos de planificadores, diseñadores, promotores y principalmente que interprete las necesidades de la población, debe ser trabajado para constituir un trazado modelo, que trascienda de ideas proyectuales a espacios construidos.





**GRÁFICO N° 3.18.** Estado actual del área de estudio.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.





**GRÁFICO N° 3.19.** Modelo propuesto para el área de estudio.

**Elaboración:** Grupo de Tesis.

## CONCLUSIONES

En base al desarrollo del modelo se evidencia la necesidad urgente de planificar las zonas de expansión de la ciudad, una planificación urbanística que trascienda la teoría y que en la práctica concrete espacios que permitan a toda la población el aprovechamiento adecuado del espacio y optimice recursos.

Es necesario que las zonas de expansión urbana sean planificadas, mediante planes parciales de urbanismo donde una estructura urbana legible, con permeabilidad, variedad en el trazado y sobre todo el respeto al paisaje natural existente, llegue antes que los asentamientos humanos, para que el territorio esté preparado para recibir cualquier actividad humana.

El modelo de crecimiento urbano planteado a más de tener características físicas adecuadas logra la cohesión social por medio de la generación de espacios de socialización como lo son los equipamientos y espacios públicos, además crea un territorio con cercanía a los servicios, propiciando el encuentro de actividades que permiten el desarrollo de la vida en comunidad.

El trazado vial propuesto en este capítulo busca dar continuidad a la trama urbana, eliminando completamente las vías de retorno que aumentan la densidad vial y fragmentan la ciudad, rescatando vías antiguas que fueron planificadas en su momento de manera adecuada, pero también construyendo nuevos

ejes que se acoplen a las características topográficas del territorio, tratando de crear el menor impacto en el entorno natural.

El amanzanamiento proyectado tiene formas regulares, tamaños óptimos en lo posible, generan tramos de distancias razonables y dimensiones variadas para satisfacer la necesidad de cada constructor, habitante o promotor inmobiliario al momento de implantar su proyecto.

En el caso de equipamientos, a través de la redistribución de los existentes e implementación de los necesarios aseguran el acceso y cercanía a estos espacios, además propician la sociabilidad y vitalidad urbana.

La prioridad del modelo es conservar zonas de protección que están conformadas por suelo sin aptitud para la urbanización y márgenes de protección de ríos y quebradas, para que de esta forma se logre un modelo respetuoso al medio ambiente.

El mercado residencial en el modelo propuesto debe ofrecer espacios que se adapten al entorno, jueguen con la topografía, donde la gestión del uso y ocupación del suelo se desarrolle con una coordinación adecuada para el cumplimiento estricto de las ordenanzas y leyes vigentes.

En cuanto a la satisfacción de vivienda, no debe verse como un negocio rentable donde los proyectistas únicamente brinden soluciones económicas y seguras, las inmobiliarias parecen haberle quitado protagonismo al arquitecto, reduciendo la arquitectura a una especialidad más dentro de la cadena de producción de proyectos.

Las intervenciones inmobiliarias al momento de ser ejecutadas deben buscar la forma de mitigar el impacto ambiental que provocan en el territorio desde su construcción hasta su funcionamiento, siendo clave el diseño óptimo de los espacios públicos. Así mismo dichas intervenciones de gran magnitud respetar y adaptarse a lo planificado en cuanto a equipamientos y vialidad.

Lograr el modelo de ciudad compacta planteado es posible siempre y cuando exista una buena gestión por parte de las autoridades que elaboren normativas aplicables que favorezcan a toda la población, y no beneficien directamente por medio de una ordenanza a grupos como el sector inmobiliario que al no existir normativas claras se aprovecha de la necesidad de vivienda de la población y van creando ciudad a su manera.

An abstract graphic on the left side of the page depicts a hand in a light pinkish-red hue, holding a grid of small squares. The squares are in various shades of red, orange, and yellow, with some being solid and others semi-transparent, creating a layered effect. The hand's fingers are visible at the bottom, gripping the grid.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



## CONCLUSIONES

Del estudio realizado se desprenden varios resultados, el más evidente sin lugar a dudas es que la práctica inmobiliaria logra modificar la estructura urbana de las ciudades, profundizando en muchos casos la fragmentación y las desigualdades territoriales, mutando a un mosaico que sustituye las propiedades y modos del tejido tradicional.

Dando paso a nuevas tendencias de crecimiento de la ciudad en zonas de expansión, a partir del mercado inmobiliario, donde el prototipo de actuación son los conjuntos habitacionales cerrados, creando segregación socioespacial y aislando a grupos de personas de la dinámica de la ciudad.

Las autoridades municipales construyen un entorno favorable y propicio para que los negocios inmobiliarios, se intensifiquen hacia lugares donde se garantiza el retorno del capital pero aumentado. Estos proyectos de vivienda se promocionan amparándose en la venta de seguridad y exclusividad, donde las autoridades no son capaces de modificar y generar ordenanzas que eliminen estas actuaciones que son dañinas para la ciudad.

Desde el punto de vista del diseño arquitectónico, aunque no es la base constituyente de este trabajo, se produce el deterioro de las condiciones habitacionales, puesto que es difícil pensar que todas las ocupantes

de estos espacios residenciales tengan las mismas características como para que se proyecten viviendas de iguales condiciones morfológicas y funcionales en los conjuntos habitacionales.

En el momento que las autoridades toman en serio el papel de la planificación y son coherentes con su discurso y congruentes con sus acciones, se crea un beneficio bidireccional entre la ciudadanía y la municipalidad. Puesto que si las autoridades planifican la infraestructura vial, servicios básicos y equipamientos, no generan gastos innecesarios, y por otro lado la población se beneficia ya que esta abastecida con infraestructura de calidad y espacios planificados que son de uso público para toda la población.

La planificación es una responsabilidad conjunta, donde los involucrados, tanto autoridades como la población contribuyen a la conformación de la ciudad, siendo la municipalidad la que determine normativas claras y consistentes, y la población la que participe activamente en cada proceso de planificación.

Por lo tanto, la tarea de arquitectos, urbanistas, planificadores e investigadores, deber focalizarse en crear conciencia sobre el impacto de las medidas de control que, aún bien intencionadas, van conspirando contra la esencia misma de lo urbano: la democratización del espacio público.

No es el objetivo del análisis desestimar los aspectos positivos que puedan tener los emprendimientos inmobiliarios, sino más bien regularlo. Puesto que el sector privado, por encima del sector público, es el que abastece de vivienda a la población, contribuye a la creación de fuentes de trabajo en el área de la construcción y aporta a la economía nacional.

La importancia entre crecimiento urbano e intervenciones inmobiliarias; el conocimiento y funcionamiento del mercado de viviendas es, por tanto, necesario para el diseño de políticas que permitan afrontar los desafíos de la demanda habitacional de una manera inteligente.

## RECOMENDACIONES

La expansión urbana se considera como una de las cuestiones más complejas que enfrenta la planificación, por lo que se debe aplicar herramientas que faciliten el control del crecimiento urbano desde pequeñas urbes sin esperar a que se conviertan en metrópolis incontrolables, es allí donde puede lograrse un vínculo positivo por parte de políticas públicas y del sector privado.

Aunque en el capítulo III se mencionan ciertos lineamientos generales, a continuación se plantean algunas recomendaciones que podrían resultar válidas para controlar el crecimiento de las ciudades:

- Generar anillos de crecimiento urbano por parte de las autoridades, logrando que las ciudades se consoliden sin espacios intersticiales en medio de áreas compactas. De esta forma se consigue que la municipalidad sea quien controle la planificación de abastecimiento de infraestructura y servicios básicos.
- Formular políticas públicas aplicables y contundentes, donde se elimine cualquier tipo de ganancia excesiva por quienes quieran hacer negocio de la vivienda.
- Es necesario establecer conceptos claros en el país sobre la temática abordada, que sirvan de base para una normativa local y que puedan ser aplicados a futuras investigaciones.

- Para impulsar la cohesión social es necesario prohibir cualquier tipo de acción que fragmente a la ciudad, como la creación de conjuntos cerrados o la privatización del espacio público, siendo la municipalidad la única autoridad con la facultad de planificar tanto vías como equipamientos.

- Promover la conservación de las zonas de protección natural, como márgenes de ríos o quebradas y prohibir la construcción en zonas no aptas para la urbanización, creando áreas de esparcimiento y recreación para los habitantes.

- Generar entornos que presenten una mezcla adecuada de usos y funciones, que contribuyan a la proximidad y disminuya las distancias físicas.

- El espacio público en el área urbana deben ser considerados como elementos complementarios y generadores de integración y cohesión social, además que son generadores de referentes e identidad. Contar con más espacios públicos ocupados por ciudadanos reduce las posibilidades de que se desarrollen actividades ilícitas con lo cual su contribución a la seguridad es muy concreta. Los espacios públicos generan ciudadanía.

Para fortalecer el estudio planteado es conveniente integrar al análisis proyectos de vivienda en altura. Analizar los conjuntos habitacionales implantados fuera

del límite urbano de la ciudad. Con el fin de exponer los diferentes escenarios en el que el mercado inmobiliario se hace presente en el crecimiento de la ciudad.

Es necesario garantizar la gestión normativa, la función social y ambiental del suelo urbano, el equilibrio entre el área urbana y rural, y principalmente la construcción de vida colectiva; crear arquitectura residencial con identidad, rescatando el espacio urbano para el ser humano.

Para alcanzar una mayor particularidad de la investigación, se pueden complementar las variables social y económica en el estudio de los conjuntos habitacionales y las consecuencias que provoca en los habitantes, siendo un estudio multidisciplinar donde no solo estén inmersos profesionales arquitectos urbanistas sino también profesionales de diferente índole como economistas, sociólogos, demógrafos, etc.

Es imprescindible dejar constancia que el presente trabajo, es un primer acercamiento a la realidad creciente en las ciudades, realidad que necesita de estudios constantes y ante todo actuaciones concretas, se espera que este documento pueda servir de base para futuros análisis e investigaciones, ya que como se ha mencionado en reiteradas ocasiones la ciudades se transforman constantemente y su estructura cambia a pasos acelerados.



*La tierra, por su carácter único y por la importancia crucial que tiene para los asentamientos humanos no puede ser tratada como un bien ordinario, controlado por individuos y sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado (...). La justicia social, la renovación urbana y el desarrollo, el suministro de viviendas decentes y de condiciones saludables para las personas sólo podrá lograrse si la tierra se usa en interés de la sociedad en su totalidad*

Naciones Unidas, 1976

*“Al crecer la ciudad, nacen las autopistas, los puentes, las intersecciones viales. Las vías troncales se diseñan para vehículos mayores con gran capacidad de carga. Es como preparar nuestras ciudades para el ingreso de grandes dinosaurios, pesados y rugientes”*

Germán Samper





## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

Bazant, J. (1984). *Manual de Criterios de Diseño Urbano* (2nd ed.). México: Trillas.

Bentley, I., Alcock, A., Murrian, P., McGlynn, S., & Smith G. (1999). *Entornos vitales: hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano manual práctico* (No. Sirsi i9780851399676). Gustavo Gili. Barcelona, España.

Bolaños, I. (2001). *El mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México*, México.

Hermida, M., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., & Calle, C. (2015). *LA CIUDAD ES ESTO. Medición y representación espacial para ciudades compacta y sustentables* (Vol. Ciudades Sustentables). Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.

Lynch, K. (1980). *Planificación del sitio* (No. 711.4). Gustavo Gili.

### ARTÍCULOS

Baer, L. (2006). Se expande la oferta, se restringe el ingreso pero aumentan los precios. Lineamientos empíricos y conceptuales para comprender las paradojas del mercado inmobiliario porteño. Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Baer, L. (2012). *Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad*. Revista Iberoamericana de Urbanismo, (8), 43-58.

Borsdorf, A. (2003). La segregación socio-espacial en ciudades latinoamericanas: el fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina. Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina, 129.

Calle, F. P. (2016). ¿Quién “diseña” el paisaje? *Planificación vs. Poder del mercado*. Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, (7), 5-12.

- Chavoya Gama, J. I., García Galván, J., & Rendón Contreras, H. J. (2009). *Una reflexión sobre el modelo urbano: ciudad dispersa-ciudad compacta*. In 5th International Conference Virtual City and Territory, Barcelona, 2, 3 and 4 June 2009 (pp. 37-50). Centre de Política de Sòl i Valoracions.
- Darias, L. M. J., & Martín, V. O. M. (2011). *La renta de la tierra: los precios del suelo y la especulación inmobiliaria en España*. Nimbus: Revista de climatología, meteorología y paisaje, (27), 41-61
- Demajo Meseguer, L. (2011). *Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas*. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias ... (Vol. 1).
- Espasa, L., Fittipaldi, R., & Michalijos, M. (2010). *El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso. Huellas*, 163-182.
- García-Montalvo, J. (2000). *El precio del suelo: la polémica interminable. Nuevas Fronteras de la Política Económica*. Segunda Jornada sobre "Nuevas Fronteras de la Política Económica" organizada por el Centre de Recerca en Economia Internacional y La Vanguardia.
- Gilli Busquet, R. (2004). *Análisis del mercado inmobiliario urbano residencial de Serena-Coquimbo: El caso de las Compañías*. Revista INVI, 9-18.
- Gudiño, M. E., Dalla Torre, J., & Ghilardi, M. (2014). *El territorio como expresión de las condiciones de vida y las políticas sociales*. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1), 1-23.
- Hidalgo, D., & Borsdorf, A. (2016). *La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: de la polarización a la fragmentación. El caso de Santiago de Chile*. Geographicalia, (48), 5-29.
- Marques, C. A., Aliseda, J. M., & dos Reis Condesso, F. (2010). *Vivienda y territorio*. M+ A: Revista Electrónica de Medioambiente, (8), 1.
- Mena, F. C. (2001). *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Facultad Latinoamericana de ciencias sociales FLACSO, Sede Ecuador.
- Merchand Rojas, M. A. (2012). *Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México*. In 8º Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual, Río de Janeiro, 10, 11 y 12 Octubre 2012. Centre de Política de Sòl i Valoracions.
- Montúfar, M. C. (2008). *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América latina*. Facultad Latinoamericana de ciencias sociales FLACSO, Sede Ecuador.
- Pérez, E. G. (2014). *Urbanismo inmobiliario—una década de carencia habitacional en Buenos Aires (2001-2011)*. In Desafíos metropolitanos: un diálogo entre Europa y América Latina (pp. 146-168). Los Libros de la Catarata.



Ramírez, L., Matteucci, L., Río, J. P. D., & Relli, M. (2013). Construcción de datos para el análisis de los agentes inmobiliarios del Gran La Plata: aspectos metodológicos y resultados preliminares (primer semestre 2013). In XV Jornadas de Investigación del Centro de Investigaciones Geográficas y del Departamento de Geografía.

Romero, J. (2010). Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada, 47(2), 17-46.

Urriza, G. (2006). *Efecto del mercado de suelo y los precios en el desarrollo urbano*. Revista Universitaria de Geografía, 139-164.

Urriza, G., & Garriz, E. (2014). *¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina*. Revista Universitaria de Geografía, 97-123.

Vidal-Koppmann, S. (2011). *Ordenamiento territorial y producción inmobiliaria. La intervención de los actores privados en el corredor Sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Revista Geográfica de América Central, 1-15.

Valdés, P., Echechuri, H., & Tripaldi, G. (n.d.). *Investigación del impacto urbano y efectos ambientales de los Edificios en Torre, en las ciudades de Resistencia y Corrientes, compatibles con un desarrollo urbano sustentable*.

Vidal-koppmann, S. (2007). *Transformaciones Socio-Territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales FLACSO, Argentina.

Vidal-Koppmann, S. (2014). *Diseño urbano y control del espacio. De la ciudad privada a la ciudad blindada*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales., XVIII(493(18)), 1-13.

## DOCUMENTOS LEGALES Y ACADÉMICOS

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca. (2014). *Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca Fase I: Diagnóstico*. Cuenca, Ecuador.

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca. (2015). *Plan de Movilidad y Espacios Públicos Tomo III*. Cuenca, Ecuador.

Flores, E. (s.f.). Cátedra de Urbanismo III, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca. Cuenca.



Municipalidad de Cuenca. (2003). *Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano*. Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Cuenca, Ecuador.

República del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD*. Registro Oficial Suplementario. Última modificación 16-enero-2015

República del Ecuador. (1998). *Ley de Propiedad Horizontal*. Registro Oficial Suplementario 378. Última modificación 27-septiembre-2011

Ocampo, H. J. R. (2011). *Consideraciones para el diseño geométrico y pavimentación con adocretos en vías urbanas*. Santa Clara, Cuba.

Pauta, F. (2009). *Teoría de la Planificación II. Documento Docente*. Universidad de Cuenca. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

## PAGINAS WEB

Business Review, H. (2010). Back to the City. Recuperado el 1 de febrero de 2016, de hbr.org: <https://hbr.org/2010/05/back-to-the-city/sb1#>

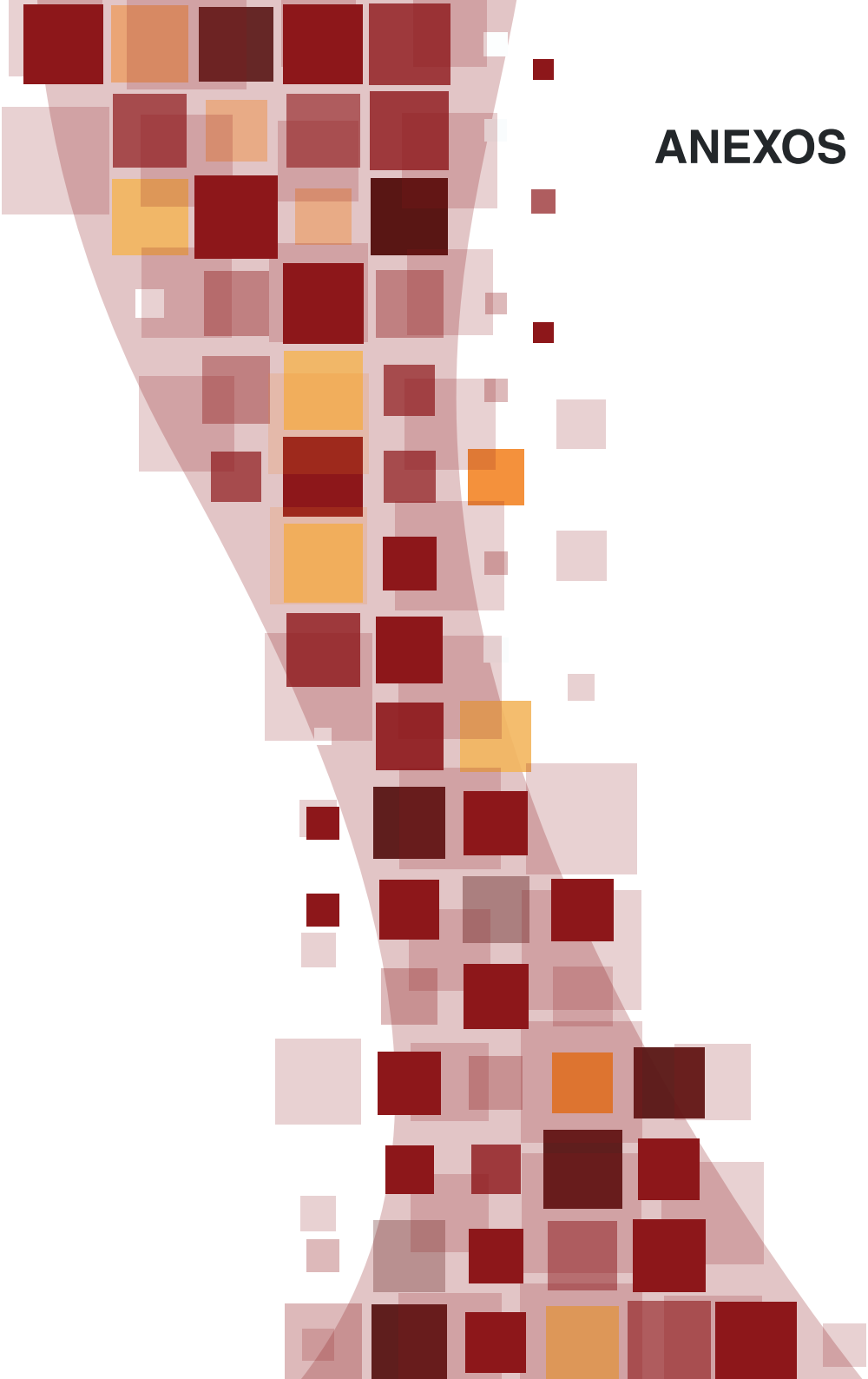
FACUA. (2007). facua.org. (F. Andalucía, Ed.) Recuperado el 16 de Marzo de 2016, de facua.org: <http://www.facua.org/es/guia.php?Id=77>

Las vías. (n.d.). Recuperado el 16 de Marzo de 2016, de ingenieria.unam <http://www.ingenieria.unam.mx/~fjgv/Caps IT/Capitulo 1c.pdf>



Mella, B. (2007). Cierre de calles y pasajes, ¿Seguridad o Segregación? Recuperado el 2 de marzo de 2016, de plataformaurbana.cl: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2009/09/26/cierre-de-calles-y-pasajes-%C2%BFseguridad-o-segregacion/>

Platform for Sustainable Urban Models (s.f.). Recuperado el 18 de marzo de 2016, de catmed.eu: <http://www.catmed.eu/dic/es/52/proximidad-a-paradas-de-transporte-publico>

Revista Trama. (s.f.). *Trayectoria del sector en la historia del Ecuador*. Recuperado en Septiembre de 2015, de Ekos negocios: <http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf>



ANEXO 1. FICHA DE CONJUNTOS HABITACIONALES

	<p>El Sector Inmobiliario como agente promotor del crecimiento urbano. Un análisis de la expansión del espacio residencial en el Sector de Misticata.</p>	
<b>FICHA DE CONJUNTOS HABITACIONALES</b>		
Clave predial:	Código Foto:	
Propietario:	Dirección:	
1. DATOS GENERALES		4. ESPACIOS PÚBLICOS
1.1 Nombre del proyecto:		4.1 Equipamiento Colectivo: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
1.2 Tipo de proyecto		<input type="checkbox"/> Área comunal edificada <input type="checkbox"/> Área verde y recreación
<input type="checkbox"/> Propiedad horizontal		4.2 Superficie comunal edificada:
<input type="checkbox"/> Edificio Multifamiliar		4.3 Superficie de área verde y recreación:
<input type="checkbox"/> Urbanización/Lotización		4.4 Superficie de vías:
<input type="checkbox"/> Conjunto Cerrado		5. ACCESIBILIDAD
<input type="checkbox"/> Seriada		5.1 Tipo de cerramiento
1.3 Año de construcción:		Sólido <input type="checkbox"/> Permeable <input type="checkbox"/>
2. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO		5.2 Acceso controlado: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2.1 Número de viviendas:		5.3 Tramo completo: Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2.2 Área de predio:		5.4 Accesibilidad al proyecto:
2.3 Área de construcción:		1. Calle adoquinada
2.4 Coeficiente de Ocupación de Suelo (cos):		2. Calle de hormigón
2.5 Coeficiente de Uso de Suelo (cus):		<input type="checkbox"/> 3. Calle lastrada
2.6 Número de pisos:		4. Calle de tierra
2.7 Tipo de implantación:		5. Camino, sendero o chaquiñan
1. Continua con retiro frontal		6. Otros
2. Continua sin retiro frontal		6. Observaciones
3. Aislada con retiro frontal		
<input type="checkbox"/> 4. Aislada sin retiro frontal		
5. Pareada con retiro frontal		
6. Pareada sin retiro frontal		
7. Continua con portal		
Encuestador: _____		Fecha: _____



## **ANEXO 2. ENTREVISTA A SECTORES INVOLUCRADOS**

### **FICHA DE ENTREVISTA:**

1. ¿Considera que el mercado inmobiliario en la construcción residencial ha crecido en la ciudad de Cuenca? ¿Desde qué año?
2. ¿A qué se debe el incremento en la oferta y demanda inmobiliaria en los últimos años?
3. ¿Existe un aumento del número de compañías constructoras y empresas inmobiliarias?
4. ¿El mercado de conjuntos habitacionales cerrados y viviendas seriadas está en aumento en la ciudad?
5. ¿Cuántos metros cuadrados se ha construido en Cuenca en los últimos años? ¿Existe un crecimiento?
6. ¿Cuál es la tendencia actual de ubicación de los conjuntos residenciales?
7. ¿Qué sectores de la ciudad considera que tienen mayor potencial de crecimiento en el área residencial? ¿Y el caso de Misicata?
8. ¿Cuáles son las normativas existentes para las actuaciones del mercado inmobiliario en el sector residencial?
9. ¿Considera que la construcción es uno de los sectores que mayor incidencia tiene en el dinamismo económico? En el caso de Cuenca.
10. ¿Cuál es el valor actual del metro cuadrado de construcción en la ciudad? ¿Cómo varía en los últimos años?
11. ¿Hacia qué sectores sociales considera que se orientan los proyectos de conjuntos habitacionales?
12. ¿Cómo ha sido el año 2015 para el sector de la construcción, existe recesión en el sector?
13. ¿Por qué la construcción en el régimen de propiedad horizontal se ha incrementado?
14. ¿Cuáles son los tamaños promedio de construcción de la vivienda en la ciudad?
15. ¿Cree que existen restricciones municipales para las actuaciones del sector de la construcción residencial o existe una normativa flexible?
16. ¿Cómo inciden las nuevas leyes sobre el mercado de suelo al sector residencial y al sector de la construcción?
17. ¿Cuál es el precio referencial de la vivienda de nivel medio en la ciudad de Cuenca?
18. ¿Cuál es su postura como institución frente a la construcción de conjuntos habitacionales cerrados en la ciudad?

### ANEXO 3. DETERMINACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

SECTOR	USO PRINCIPAL	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE LA VIVIENDA (DN)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3° PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN COLINDANTE
								F	L	P	
O-18	Vivienda	1 o 2 pisos	300	12	80	20-60 Viv./Ha.	Aislada con retiro frontal	5	3	3	-
O-18A	Vivienda	1 piso	1000	25	20	5-10 Viv./Ha.	Aislada con retiro frontal	5	3	3	-
O-18B	Vivienda	1 o 2 pisos	500	18	40	10-20 Viv./Ha.	Aislada con retiro frontal	5	3	3	-
O-18C	Vivienda	1 o 2 pisos	350	12	50	20-60 Viv./Ha.	Aislada con retiro frontal	5	3	3	-
O-18D	Vivienda	1 o 2 pisos	200	9	80	30-100 Viv./Ha.	Pareada con retiro frontal	5	3	3	-
O-18E	Vivienda	1 o 2 pisos	150	8	80	45-130 Viv./Ha.	- Continua con retiro frontal	5	3	3	-
		3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 90 Viv./Ha.	- Aislada con retiro frontal - Pareada con retiro frontal	5	3	3	3
O-18F	Vivienda	1 o 2 pisos	120	7	80	45-130 Viv./Ha.	- Continua con retiro frontal - Pareada con retiro frontal	5	3	3	-
		3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 90 Viv./Ha.	- Aislada con retiro frontal	5	3	3	3
O-18G	Vivienda	1 o 2 pisos	200	9	80	30-100 Viv./Ha.	Pareada con retiro frontal	5	3	3	-

SECTOR	USO PRINCIPAL	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE LA VIVIENDA (DN)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3° PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN COLINDANTE
								F	L	P	
O-19	Vivienda	1 o 2 pisos	300	12	80	20-60 Viv./Ha.	Aislada con retiro frontal	5	3	3	-
		3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 40 Viv./Ha.		5	3	3	-
		5 o 6 pisos	500	18	75			5	4	4	-
		7 o 9 pisos	900	25	70			6	6	6	-
O-20	Servicios Industriales e Industria de Mediano Impacto	1-2 pisos	350	15	75	-	Aislada con retiro frontal	8	3	3	-
O-21	Vivienda	1 o 2 pisos	150	8	80	45-130 Viv./Ha.	- Continua con retiro frontal	5	3	3	-
		3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 90 Viv./Ha.	- Pareada con retiro frontal	5	3	3	3
		5 o 6 pisos	500	18	75	igual o mayor a 90 Viv./Ha.		5	4	4	4

**ANEXO 4. MATRIZ DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO**

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO INGA	2011	2	324,00	251,00	2	37,65
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MARIA EMILIA	2012	2	125,25	296,96	2	100,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2007	2	163,00	203,25	2	55,19
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LA BALLESTA	2010	2	165,00	220,03	2	54,55
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MOLINA TAPIA	2008	2	195,40	196,10	2	45,80
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO GUALLPA	2010	2	231,40	360,94	2,5	52,70
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO AVILA	2009	3	416,39	343,00	2	39,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2013	3	432,00	431,80	2	35,56
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MARIANO GODOY	2015	3	301,83	432,50	2,5	57,68
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ARY-DANY-GABY	2011	3	347,00	473,16	3	54,87
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO GEMELIS	2011	4	438,00	495,00	2	52,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ALCALA	2013	5	657,06	754,22	2	54,83
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO DANUBIO I	2011	7	983,68	562,63	2	27,88
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LOS ALAMOS	2012	7	1477,10	877,64	2	24,14
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO VICTORIA	2012	9	2163,00	1485,25	2	29,27
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO TORCASAS	2006	10	1872,01	1291,37	2	40,00

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
77,46	Pareada con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Asfalto	Colectora
237,09	Continua sin retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Local
113,32	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Local
133,35	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Local
100,20	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	No	Asfalto	Local
140,70	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Local
82,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	110,50	NO	Permeable		Asfalto	Colectora
80,28	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	106,14	NO	Sólido		Asfalto	Colectora
143,29	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Colectora
136,34	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Colectora
113,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	105,10	NO	Permeable		Asfalto	Local
114,78	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Asfalto	Colectora
57,20	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Colectora
59,27	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	226,12	NO	Sólido		Asfalto	Local
68,65	Continua con retiro frontal	0,00	90,40	562,07	NO	Permeable		Asfalto	Local
83,00	Pareada y Continua con retiro frontal	0,00	0,00	215,14	NO	Permeable		Asfalto	Colectora

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO AUSTRIAS	2011	25	957,60	3277,20	4,5	62,75
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO LA DOLFINA	2014	25	1187,56	4125,83	4,5	59,86
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO EDIFDUCANA CIA. LTDA.	2008	29	4782,40	3439,67	2	37,93
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2009	2	322,22	330,00	2	53,70
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO FREDY LOJA	2011	2	284,00	447,38	2	57,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO DELGADO MONTALVAN	2012	2	222,80	239,26	2	47,52
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ZALAMEA PIEDRA	2010	2	270,00	293,41	2	54,72
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MENDEZ DELGADO	2009	2	195,75	233,20	2	37,84
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO PESÁNTEZ REYES	2007	2	501,10	346,00	2	32,12
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ING. HOMERO SERRANO L.2	2010	2	318,40	330,20	2	51,85
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ANA GABRIELA AYALA ZUMBA	2014	2	301,00	322,90	2	57,20
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO AGUIRRE MEDINA	2008	2	293,00	245,00	2	46,75
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ALVAREZ ALVAREZ	2011	2	186,56	231,60	2	60,19
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO PINOS ENCALADA ANDRES EMILIANO	2011	2	256,00	206,00	2	45,34
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO CINTHYA	2010	2	175,54	212,70	2	60,68
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CARDENAS PINTADO	2015	2	362,48	391,44	2	48,50
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME 6	2012	2	289,25	183,95	2	26,08



CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
342,21	Continua con retiro frontal	97,66	0,00	0,00	NO	Permeable		Asfalto	Colectora
350,28	Aislada	73,72	3,75	0,00	SI	Permeable		Asfalto	Local
72,55	Pareada y Continua con retiro frontal	59,57	0,00	1265,54	SI	Sólido		Asfalto	Local
102,30	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Asfalto	Local
174,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	No	Asfalto	Colectora
106,66	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	No	Hormigón	Colectora
108,42	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
118,05	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
69,01	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
103,71	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
107,70	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Arterial
83,60	Continua con retiro frontal	0,00	18,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
124,13	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
80,46	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
121,71	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
107,50	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
63,59	Continua con retiro frontal	0,00	128,69	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LOS LIRIOS	2007	2	270,00	328,82	2	60,74
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MISICATA I	2008	2	303,28	274,08	2	44,94
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2010	2	180,90	194,00	2	48,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO CARPIO-CORDERO	2012	2	275,73	293,20	2	52,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2007	2	150,00	195,70	2,5	53,55
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO VERA SOLANO	2009	2	245,57	366,45	2,5	56,11
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MORA	2007	2	181,00	312,65	2,5	61,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SAGAL SAICO	2008	2	285,55	478,95	2,5	50,36
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LEONEL BARBA	2007	2	341,00	171,80	2,5	50,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO EL MERCURIO	2009	2	209,00	277,00	2,5	61,72
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2008	2	157,64	257,80	2,5	71,72
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ASTU - UNE	2009	2	327,00	381,80	2,5	46,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ALVAREZ MARCO	2007	2	184,80	205,00	2,5	58,60
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	SIN NOMBRE	2007	2	232,35	349,40	2,5	57,41
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO AVILA ALVARADO	2013	2	213,00	365,90	2,5	73,58
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MARÍA ISABEL MACHADO MORENO	2010	2	267,00	297,44	2,5	58,97
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO VIVIENDAS PARA SRTA MARIA GABRIELA ORELLANA	2011	2	172,50	234,79	2,5	49,80

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
121,78	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
90,47	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
107,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Colectora
100,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Local
118,60	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
149,21	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	No	Hormigón	Colectora
140,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
167,72	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
113,00	Pareada con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
132,54	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
162,44	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
117,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
122,70	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Arterial
161,51	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
171,77	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Colectora
131,40	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	133,82	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
136,11	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Colectora

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2007	3	276,00	301,00	2	51,17
Propiedad Horizontal	Seriada	LOMAS DE MISICATA 1	2012	3	360,00	445,00	2	51,11
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MANUEL VERA	2009	3	456,30	370,99	2	41,79
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MIDEROS	2015	3	301,00	388,79	2	57,94
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO CAMPOSANO	2014	3	475,30	389,00	2	47,97
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2008	3	341,96	301,44	2	45,39
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO VILLALOBOS	2009	3	498,00	418,00	2	42,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2007	3	307,00	458,12	2	59,73
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO BOUGER	2012	3	384,35	454,95	2	59,18
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO JARAMA ZHAGUI	2014	3	400,00	384,84	2	50,49
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2008	3	410,30	332,02	2	24,49
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME 9	2012	3	360,00	304,82	2	48,13
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME 5	2012	3	311,00	315,38	2	46,61
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MISICATA A	2010	3	360,00	455,25	2	58,79
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MISICATA -B	2010	3	360,00	455,25	2	58,79
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CARLOTA	2011	3	621,20	567,20	2	40,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO PASEO YANUNCAY	2009	3	1079,37	459,51	2	32,35

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
109,05	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Hormigón	Colectora
123,60	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Hormigón	Local
81,30	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
129,16	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
81,84	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
88,15	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
83,94	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
146,53	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
118,37	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
96,21	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
75,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
116,98	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
101,41	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
124,38	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	SI	Hormigón	Local
124,38	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	SI	Hormigón	Colectora
80,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	70,30	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
42,57	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	160,00	NO	Sólido		Hormigón	Colectora

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2008	3	252,81	360,00	2,5	80,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO DEL SUR	2010	3	282,00	324,00	2,5	47,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO EL MANANTIAL	2010	3	277,00	417,80	2,5	60,90
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SARITA	2010	3	437,00	392,74	2,5	41,29
Propiedad Horizontal	Seriada	SIN NOMBRE	2011	3	307,80	446,00	2,5	60,43
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO VISTA AL RIO	2012	3	316,60	430,07	3	49,89
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO PORTON DEL SALADO	2008	4	602,34	656,75	2	52,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO BERANIZ	2011	4	354,95	438,10	2	58,55
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME IV	2011	4	426,70	455,36	2	51,53
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO PATÍDO ASTUDILLO	2009	4	455,50	540,00	2	51,10
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO CONSTRUCCIONES DEL SUR - CODELSUR	2009	4	693,00	643,00	2,5	37,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2009	4	559,00	431,82	2,5	37,57
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME I Y II	2011	4	460,65	582,34	2,5	46,80
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CORNEJO MONTALVAN	2010	5	873,00	608,60	2	54,16
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MOLINA	2015	5	580,88	575,42	2	48,95
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MANUELA CADIZARES	2011	5	632,70	884,61	2	60,25
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME III	2011	5	507,20	498,25	2	40,09



CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
160,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	No	Hormigón	Local
115,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
150,83	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Local
114,86	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
115,66	Continua con retiro frontal	0,00	30,50	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Local
136,77	Pareada con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
109,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	193,16	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
123,41	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
106,72	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
118,60	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Hormigón	Arterial
91,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
77,24	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	168,00	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
126,42	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
69,71	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	285,56	NO	Permeable		Hormigón	Local
100,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	147,88	NO	Permeable		Hormigón	Local
139,81	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
82,86	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LAS LOMAS DE MISICATA	2014	5	360,00	619,00	2,5	53,61
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME VIII	2012	5	1411,15	591,92	2,5	20,02
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ING. HOMERO SERRANO L.	2010	6	902,65	839,30	2	48,60
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CESAR ROMAN DUMAS	2012	6	1920,70	1423,50	2	39,67
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MISICATA III	2008	6	643,05	999,24	2,5	64,40
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MISICATA II	2008	6	639,40	639,48	2,5	64,49
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	EDIFICIO ROSALES AVILA	2011	6	418,33	1015,00	4,5	57,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	-	2010	8	1413,13	1344,00	2	47,55
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MISICATA V	2009	8	751,54	1372,94	4	24,47
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO URBANIZACION BOLIVAR	2011	9	1227,50	1209,06	2	33,73
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO ALQUERÍA	2014	9	1449,39	1630,93	2,5	37,05
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO PORTÓN REAL	2009	9	1403,50	1253,80	2,5	35,90
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MACHADO	2014	9	1350,00	1426,60	2,5	43,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO BRITO ALEMAN	2012	10	1928,45	2083,82	2,5	80,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SAN GABRIEL	2015	10	1134,26	1228,00	3	39,67
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO PACIFICO II	2012	11	402,30	1234,64	4	67,76
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LA RIVERA	2015	15	1804,95	2319,33	2,5	46,00

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
171,86	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
41,95	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Hormigón	Local
92,70	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Hormigón	Local
74,10	Pareada con retiro frontal	0,00	77,00	311,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
157,57	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	338,00	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
158,19	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	338,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
244,00	Pareada con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
95,10	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
141,51	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	338,00	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
97,50	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	350,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
112,53	Continua con retiro frontal	0,00	74,95	540,19	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
89,17	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	347,05	NO	Sólido		Hormigón	Local
105,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	300,00	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
160,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	95,09	NO	Sólido		Hormigón	Colectora
108,26	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	721,50	SI	Sólido		Hormigón	Colectora
314,10	Continua con retiro frontal	37,57	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
76,60	Continua con retiro frontal	39,50	21,10	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Arterial

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO EL EDEN	2005	16	2255,75	2290,00	2	45,14
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO AMERICAS	2008	17	2598,03	2300,22	2	40,59
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MONTUFAR	2009	17	2108,40	2607,70	2,5	50,79
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDIMINIO MALLORCA	2006	18	2714,47	1928,09	2	36,19
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CODELSUR 1	2010	19	2410,94	2652,82	2	75,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LOS FAROLES	2009	20	2849,99	2472,25	2	52,64
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO SAN LUIS	2011	22	859,00	2513,31	4	61,00
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO LA CASCADA	2013	26	870,72	2811,98	4	74,44
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO SAN MARCOS	2012	27	950,23	2921,74	4,5	63,00
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO SAN JOSE	2009	28	1228,00	3320,00	4,5	61,00
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO LA MERCED	2014	29	1029,91	4618,17	5	72,10
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO EL PACIFICO	2010	30	971,01	2493,45	4	75,91
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	CONDOMINIO EDIFICIO OLIMPO	2011	88	2003,15	10922,63	9	60,00
Propiedad Horizontal	Edificio Multifamiliar	ROCAS DE MISICATA	2015	-	-	-	-	-
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2007	2	270,00	245,84	2	56,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO GABYS II	2011	2	268,00	283,88	2	80,00

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
101,57	Continua con retiro frontal	66,00	0,00	426,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
85,03	Continua con retiro frontal	64,00	0,00	391,19	SI	Permeable		Hormigón	Colectora
123,68	Continua con retiro frontal	40,00	23,60	405,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
71,03	Continua con retiro frontal	42,00	0,00	523,72	SI	Sólido		Hormigón	Colectora
110,03	Continua con retiro frontal	47,51	0,00	404,64	NO	Sólido		Hormigón	Local
86,53	Continua con retiro frontal	64,86	0,00	477,10	SI	Sólido		Hormigón	Local
292,58	Continua con retiro frontal	65,20	53,91	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
322,94	Continua con retiro frontal	74,26	82,09	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
307,47	Aislada	52,23	176,01	0,00	NO	Sólido		Hormigón	Local
270,90	Continua con retiro frontal	52,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Local
443,41	Aislada	0,00	91,86	0,00	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
331,26	Aislada	37,57	0,00	183,95	NO	Permeable		Hormigón	Colectora
545,27	Aislada	189,58	277,42	0,00	SI	No tiene		Hormigón	Colectora
-	Aislada	0,00	0,00	0,00		Permeable		Hormigón	Local
-	-	0,00	0,00	0,00		Sólido		Hormigón	Local
90,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
160,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIGUENZA VERA	2010	2	277,90	230,49	2	50,07
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ARIAS MINCHALA	2008	2	420,90	364,20	2	40,34
Propiedad Horizontal	Seriada	SIN NOMBRE	2010	2	311,35	337,40	2	67,40
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO BORIS	2010	2	160,00	189,79	2	60,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO VILLA LUCIANA	2015	2	445,20	443,10	2	54,83
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOFIA	2009	2	237,20	189,73	2	43,17
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MISICATA	2009	2	197,41	161,47	2	41,50
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO RIOS QUINDE	2010	2	270,00	201,00	2	38,12
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2010	2	227,70	221,22	2	46,63
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO JUAN CARLOS I	2013	2	410,29	420,20	2	48,93
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MARCO DANILO	2010	2	265,65	301,93	2	80,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SARMIENTO SOLANO	2012	2	180,95	240,01	2	63,94
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO PLAZA	2011	2	226,93	264,00	2	56,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ONTARIO	2011	2	281,00	268,50	2	50,33
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO MACAS ASANZA	2012	2	172,60	181,00	2,5	41,71
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LAS LOMAS II	2013	2	285,11	334,86	2,5	39,85
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ARENAL ALTO	2010	2	338,00	266,80	2,5	40,96



CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
90,46	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
86,53	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
108,37	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
118,62	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
98,97	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Colectora
79,98	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Hormigón	Local
81,80	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
74,30	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
97,48	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
102,49	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
160,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Local
132,64	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Colectora
116,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Colectora
95,55	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Local
104,87	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
113,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	716,73		Permeable	SI	Lastre	Local
77,11	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO PINOS VERDUGO	2012	2	143,05	197,90	2,5	54,46
Propiedad Horizontal	Seriada	-	2011	3	296,04	352,00	2	59,45
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	-	2014	3	511,03	611,00	2	59,78
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO JENNY CECILIA GARCIA PINOS	2012	3	366,54	397,67	2	40,86
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO AILIN	2008	3	409,90	458,94	2	44,79
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2006	3	351,00	309,58	2	41,53
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2008	3	346,82	333,00	2	46,90
Propiedad Horizontal	Seriada	SIN NOMBRE	2011	3	360,00	315,10	2	33,30
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO CHIMBO GUARACA	2011	3	472,16	361,16	2	35,37
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LOJANO GUAMAN	2010	3	1069,70	562,20	2	28,30
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO VICUÑA ALVAREZ	2009	3	350,00	280,00	2	39,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO JOSE BARRERA	2010	3	397,74	397,26	2	54,68
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ASCAZIBI	2010	3	447,73	435,75	2	50,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ARIAS - PELAEZ	2007	3	348,00	481,00	2,5	53,44
Propiedad Horizontal	Seriada	PAZATO CORONEL	2010	3	331,35	482,30	2,5	50,80
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO PINOS ENCALADA	2009	3	320,00	283,00	2,5	46,80
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO BOLIVAR ANTONIO PINOS ENCALADA	2011	4	580,00	494,00	2	38,94

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
138,34	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Local
118,90	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
120,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Lastre	Local
108,47	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	120,00	NO	Permeable		Lastre	Colectora
111,96	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
88,20	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Lastre	Local
96,02	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Lastre	Local
87,52	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
76,49	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
52,56	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
80,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
103,83	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	No	Lastre	Local
99,50	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	No	Lastre	Local
138,20	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
145,55	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
93,65	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
85,13	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	NO	Permeable		Lastre	Local

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO ANITA LUCIA	2007	4	478,65	470,00	2	47,58
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MOLINA FAREZ	2013	4	845,00	663,66	2	41,95
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CHICAIZA BRITO	2009	4	723,30	748,00	2	45,40
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LA CAMPIÑA	2009	4	589,77	528,32	2	44,54
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO NEIRA PATIÑO	2014	4	1002,00	936,00	2	45,11
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO HECTOR MANUEL MONTALVAN	2011	4	400,00	471,69	2,5	52,85
Propiedad Horizontal	Seriada	SIN NOMBRE	2010	4	415,70	558,00	2,5	50,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LAS LOMAS I	2013	4	559,48	635,92	2,5	39,85
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LA ESTANCIA	2009	4	456,25	517,36	2,5	47,70
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO ITACA	2011	4	540,63	652,61	3,5	44,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO RIVERAS DEL RIO	2010	4	395,64	582,84	3,5	54,74
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SIN NOMBRE	2008	5	607,40	798,76	2,5	49,12
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO EL PARQUE	2010	5	635,88	674,54	2,5	49,00
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO ALICANTE	2009	6	927,00	919,18	2	39,50
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO DANUBIO	2010	6	474,46	776,96	3	76,79
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SOUL HOME VII	2012	7	2042,15	929,74	2,5	18,83
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO LAS LOMAS III	2015	7	1038,97	1172,02	2,5	39,85

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
97,98	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	103,82	NO	Permeable		Lastre	Local
74,15	Continua con retiro frontal	0,00	86,21	110,09	NO	Permeable		Lastre	Local
92,70	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	82,70	NO	Permeable		Lastre	Local
89,08	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	100,00	NO	Permeable		Lastre	Colectora
93,41	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	157,60	NO	Permeable		Lastre	Local
117,93	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Colectora
110,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
113,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Lastre	Colectora
113,39	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	116,34	NO	Sólido		Lastre	Colectora
120,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	144,23	NO	Permeable		Lastre	Local
151,51	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Colectora
129,26	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
104,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	176,43	NO	Permeable		Lastre	Colectora
99,06	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
163,75	Continua con retiro frontal	131,40	0,00	0,00	NO	Sólido		Lastre	Local
45,53	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Lastre	Local
113,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Lastre	Local

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	N° VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	N° PISOS	COS (%)
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO CLER & H	2015	7	1010,40	1097,31	2,5	46,27
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO PORTON DE MISICATA	2011	8	1207,86	1134,21	2	45,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LA CAMPIÑA DE MISICATA	2012	8	1320,80	989,08	2	40,80
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO TORRES AMBROSI	2009	8	1015,00	921,00	2	54,34
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO MISICATA ALTO II	2013	8	1380,64	1168,89	2	28,42
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO TORCASAS DE MISICATA III	2014	9	1584,13	1086,12	2	34,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO JARDINES DE MISICATA	2011	9	1467,03	1360,41	2	42,90
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO TORCASAS DE MISICATA	2009	10	1475,23	1061,35	2	35,16
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO SANTA TERESITA	2015	10	976,20	1974,00	2	58,70
Propiedad Horizontal	Seriada	CONDOMINIO SAN JOSE	2011	13	1616,62	1656,02	2	75,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO RIVERAS DE MISICATA	-	15	2110,37	2522,30	2,5	38,00
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO CODELSUR 2	2010	16	2072,61	2244,03	2	57,67
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO COINSA III	2010	20	2748,00	2662,70	2,5	40,29
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO ADMIRA	2013	21	2201,12	2454,42	3	31,58
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	CONDOMINIO LOMAS DE MISICATA II	2015	27	3836,05	2988,43	2,5	30,87
Propiedad Horizontal	Conjunto Cerrado	MUTUALISTA PICHINCHA	2014	29	3778,29	0,00	2,5	0,00
Lotización	Conjunto Cerrado	URBANIZACIÓN ALAMOS	2009	-	-	-	-	-



CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
108,59	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	SI	Lastre	Local
93,90	Continua con retiro frontal	169,00	0,00	132,39	NO	Permeable		Lastre	Local
74,90	Pareada y Continua con retiro frontal	0,00	0,00	128,04	NO	Permeable		Lastre	Local
90,10	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	199,41	SI	Permeable		Lastre	Local
84,66	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	298,62	NO	Permeable		Lastre	Local
70,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	383,44	NO	Permeable		Lastre	Local
95,43	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	178,80	NO	Permeable		Lastre	Local
75,35	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	333,50	NO	Permeable		Lastre	Local
171,48	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	339,40	NO	Permeable		Lastre	Local
102,44	Continua con retiro frontal	46,85	0,00	0,00		Sólido	SI	Lastre	Local
115,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	366,00	NO	Permeable		Lastre	Local
108,27	Continua con retiro frontal	49,22	0,00	354,85	NO	Sólido		Lastre	Local
93,42	Continua con retiro frontal	36,75	0,00	718,20	NO	Permeable		Lastre	Local
98,53	Continua con retiro frontal	93,14	0,00	325,51	NO	Permeable		Lastre	Local
77,90	Continua con retiro frontal	54,00	96,00	0,00	NO	Permeable		Lastre	Local
0,00	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00	SI	Sólido		Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	2210,60	NO	Sólido		Lastre	Colectora

TIPO FIGURA LEGAL	TIPO CONJUNTO HABITACIONAL	NOMBRE	AÑO	Nº VIVIENDA	ÁREA DE PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	Nº PISOS	COS (%)
Lotización	Seriada	-	-	-	-	-	2	-
Lotización	Conjunto Cerrado	-	-	-	-	-	-	-
Lotización	Conjunto Cerrado	-	2014	-	-	-	-	-
Lotización	Conjunto Cerrado	-	-	-	-	-	-	-
Lotización	Seriada	-	-	-	-	-	-	-
Lotización	Conjunto Cerrado	URBANIZACIÓN FONTANA DE MISICATA	-	-	-	-	-	-
Lotización	Conjunto Cerrado	URBANIZACIÓN PORTÓN DE SEVILLA	-	-	-	-	-	-
Lotización	Conjunto Cerrado	-	-	-	-	-	-	-
Lotización	Seriada	-	-	-	-	-	2	-
Lotización	Seriada	-	-	-	-	-	2	-
Lotización	Seriada	-	-	-	-	-	2	-

CUS (%)	TIPO IMPLANTACIÓN	ÁREA VÍAS COMUNAL EDIFICADA (m2)	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN (m2)	ÁREA VÍAS (m2)	ENTRADA CONTROLADA	TIPO DE CERRAMIENTO	TRAMO COMPLETO	ACCESO MATERIALIDAD	JERARQUÍA VIAL
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	SI	Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	567,90	NO	Permeable		Lastre	Colectora
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	1768,11	NO	Permeable		Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	927,14	NO	Permeable		Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable		Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	1226,30		Sólido		Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	1450,14	SI	Sólido		Lastre	Local
-	-	0,00	0,00	561,10	NO	Sólido		Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Permeable	NO	Lastre	Local
-	Continua con retiro frontal	0,00	0,00	0,00		Sólido	NO	Lastre	Colectora